



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

ANEXO III FICHAS DE GESTIÓN



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la Aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidental
(firmado al margen)





SR-1 ALHAMA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE1	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	195.644,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,20	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,20	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,00	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	39.128,80	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	39.128,80	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIAARIA (m2 techo):	0,00	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	0,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	196	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	0	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	490	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	195.644,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	10,02	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto en el TRLOTUP respecto a las edificaciones consolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas.
- Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
- Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
- De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
- Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afectación al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- El Sector deberá en su ordenación completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Modificación de Plan Parcial	Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Según programación temporal.
- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.

CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES

1. Conexión a la red de agua potable del Municipio desde Sierra Altea II, ejecutado.
2. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en Altea la Vella en la confluencia del Camí del Garroferet con la Calle Cura Cremades. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general en el tramo del Camí del Garroferet para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector.
3. La red actual de saneamiento discurre por el camí del Garroferet. Se encuentra por lo tanto afectada por el área de protección arqueológica del Habitat de Altea la Vella. Consecuentemente cualquier actuación que se realice deberá de contar con los estudios arqueológicos necesarios.
4. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al Barranco del Garroferet previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
5. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento.





SR-2 MAR Y MONTAÑA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	El Aprovechamiento tipo vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores en su caso, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	135.990,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,4050	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	15.232,00	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,2918	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	8.282,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,1132	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	6.950,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	55.075,95	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	39.681,88	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	15.394,07	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	0,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	397	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	15.232,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	0	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	993	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	135.990,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	29,19	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

1. Aprobación de la modificación del Plan Parcial aprobado que de cumplimiento a las condiciones impuestas al sector como consecuencia de los informes sectoriales y de las Normas de integración paisajística derivadas del Estudio de Paisaje.
2. En la zona de servidumbre de protección de costas se estará al régimen de usos establecido en la Ley de Costas y su Reglamento.
3. La modificación de la ordenación pormenorizada deberá de ser informada por la Dirección general de Costas, con carácter vinculante y de forma previa a su aprobación definitiva.
4. Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
5. La figura de desarrollo del planeamiento, (Modificación de Plan Parcial) deberá de ser informado previamente a su aprobación definitiva, con carácter vinculante, por la Dirección General de Carreteras. Dicha figura garantizará la accesibilidad del sector, previa autorización, en su caso de los accesos o de la modificación de los mismos, para lo que será precisa la redacción de un estudio de Tráfico y capacidad conforme a lo exigido en el art. 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
6. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
7. Previamente a la aprobación de la modificación del plan parcial o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afectación al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
8. De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica. Las medidas concretas necesarias para prevenir la contaminación acústica de la infraestructura viaria, serán ejecutadas con cargo a los promotores de las licencias correspondientes.
9. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Modificación de Plan Parcial	Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Aprobación de la modificación de la ordenación pormenorizada y gestión que habiliten el desarrollo de la urbanización.
- La ordenación detallada que se proponga deberá de justificar que con las actuaciones previstas para su ejecución se respetarán o restituirán, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente de los cauces existentes, de forma que permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe de la N-332. A tal fin se deberá de incluir en la documentación un Estudio de Hidrología y drenaje.
- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.





Ajuntament d'Altea

FICHA DE GESTIÓN

SR-3 CARBONERA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE3	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	El Aprovechamiento tipo vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores en su caso, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	81.360,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,3358	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	33.985,00	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,3022	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	13.985,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,0336	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	20.000,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	27.320,69	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	24.586,99	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	2.733,70	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	7.376,10	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	246	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	33.985,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	74	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	615	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	81.360,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	30,24	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se trata de un sector residencial de cierre del casco urbano, donde se pretende un desarrollo que compatibilice el uso residencial con los valores medioambientales y paisajísticos del ámbito, con especial atención a la preservación de las visuales del casco histórico (NHT).

- Se deberá prever una gran zona verde (computable a efectos de estándares de red secundaria) de 20.000 m², de forma longitudinal a lo largo del sector en colindancia con el espacio ferroviario, que garantice la continuidad con las grandes espacios libres de la zona de Foieta, al objeto de conseguir una GRAN AREA DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES. Esta área de zona verde deberá garantizar su conexión con el camino viejo de Alicante y con el acceso al puerto.
- Se deberá reservar una zona de aparcamiento público de 4500 metros en colindancia con la zona anterior, que garantice la accesibilidad a la nueva área pública.
- Tipología dominante Edificación abierta escalonada y aislada en parcela. La parcela mínima será de 5.000 m² y la altura máximo PB+2. La ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos hacia el mar, evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa y reduciendo su número de plantas y volumetría conforme se aproximen a la costa.
- El diseño y plantaciones de la zona verde prevista deberá recuperar el espacio tradicional del área con especies arbóreas que se integren con la vegetación existente en el suelo no urbanizable contiguo, para conseguir una continuidad en el Paisaje.
- El sector deberá de reservar el porcentaje de vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial.
- Se deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.
- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
- El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Conselleria competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector.
- Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
- De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
- Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.
- El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta/Directa/Gestión Propietarios

Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ampliación del camino viejo de Alicante como consecuencia de las obras del viaducto del ferrocarril.





CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Según programación temporal
- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.
- La ordenación detallada que se proponga deberá de justificar que con las actuaciones previstas para su ejecución se respetarán o restituirán, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente de los cauces existentes, de forma que permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe de la N-332a. A tal fin se deberá de incluir en la documentación un Estudio de Hidrología y drenaje.
- El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultanea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA:

1.- El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barraco de los Arcos consistentes en:

- Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso:

- En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del Camí Vell d'Alacant, la sección consiste en la ejecución muros de mampostería de altura variable entre 1.50 y 2.00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mampostería es de 610 m, en dos tramos discontinuos de 500 y 110 m en la margen izquierda y de 390 m en tres tramos discontinuos de 35. 245 y 110 m en la margen derecha.

- Desde aguas bajo del cruce con la N-332a, se propone una sección de 7 m de ancho, con solera de hormigón y cauce de aguas bajas de 1 metro de ancho. En la margen izquierda se mantiene el muro de hormigón existente y en la margen derecha se propone un muro de escollera hormigonada de 0,5 m de espesor en la parte superior y 2 m en la parte inferior cimentada en hormigón en masa, con una altura variable entre 2 y 5 metros. Esta sección se prolonga hasta la desembocadura en el entorno de la zona de juegos infantiles de la margen izquierda. A partir de este punto se plantea una sección de la misma anchura de 7 metros, teniendo un cauce de aguas bajas de 1 metro de anchura y 0,5 m de calado y estando sus bordes flanqueados por sendos muros de hormigón revestidos de mampostería y de altura variable entre 1 y 2 metros.

2.- De acuerdo con el artículo 152 del TRLOTUP, la financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá proporcionalmente a cargo de los sectores Carbonera SR3 y Cap Blanc SR5, en función de su respectivo aprovechamiento.

3.- El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco de los Arcos no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.

CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES

1.- La conexión a la red general de saneamiento del municipio debe realizarse al colector que discurre por primera línea, con ampliación de los elementos necesarios de la red general (bombeos, canalización y pozos) para asumir los nuevos caudales.

2.- El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

3.- Conexión a la red de agua potable del Municipio en el Camino Viejo de Alicante

4.- Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento





Ajuntament d'Altea

FICHA DE GESTIÓN

SR-4 BELLAS ARTES

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE4	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	De acuerdo con Plan Parcial y sus modificaciones y Proyecto de Reparcelación aprobados.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	De acuerdo con Plan Parcial y sus modificaciones y Proyecto de Reparcelación aprobados.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	275.024,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,6178	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	51.742,07	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,5525	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	28.742,07	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,0653	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	18.800,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	169.909,83	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	4.200,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	151.950,76	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	17.959,07	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	15.195,08	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	10,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	1.220	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	51.742,07	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	168	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	3.050	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	275.024,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	44,36	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- De acuerdo con el Plan Parcial y sus modificaciones aprobadas
- Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables.
- Tiene reparcelación inscrita.
- De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta/Directa

Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ampliación del camino viejo de Alicante como consecuencia de las obras del viaducto del ferrocarril.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Las establecidas en el Programa de Actuación Integrada aprobado
- Según programación temporal.
 - Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.
 - Se ejecutará de acuerdo a las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento.
 - Conexión eléctrica con Subestación de La Nucía para dar servicio al Sector





SR-5 CAP BLANC

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE RESIDENCIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE5	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al no tener red primaria adscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector deducida el dotacional existente afectado a su destino y las situaciones semiconsolidadas existentes en el ámbito.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	422.988,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,2500	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	121.162,00	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,1300	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	19.450,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,1200	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	101.712,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	89.083,50	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	46.323,42	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	1.351,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	42.760,08	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	1.351,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	13.897,03	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	463	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	122.513,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	139	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	1.158	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo descontadas semiconsolidadas):	356.334,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	12,99	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

La generación de este sector persigue la consecución de uno de los objetivos del plan general, la obtención para el uso y disfrute públicos de la superficie libre de edificación comprendida dentro de la franja marítima de los 100 primeros metros situados en la Partida de Cap Blanc. Con ello se conseguirá dar continuidad al paseo marítimo y crear un parque público de características únicas, garantizando con ello la existencia de un corredor visual y paisajístico, que se complementará con la exigencia de generar un espacio libre de edificación en los siguientes cien metros. También es condición de desarrollo de este sector, la creación de un viario estructural que permita la conexión de este ámbito con el casco urbano liberando de tráfico la primera línea de Altea. Complementariamente se pretende que los usos a implantar cualifiquen, diversifiquen y complementen el desarrollo socioeconómico del municipio. Se plantea como un sector de suelo urbanizable, cuyo uso dominante será Residencial y se complementará con terciario Hotelero.

- 1.-Es condición indispensable, que la ordenación que se proponga contemple el desarrollo de un Paseo marítimo en continuidad con el existente y con el del municipio colindante, acompañado de una gran área adyacente de espacios libres, zonas verdes, y deportivos públicos que recuperen la franja litoral vacante en el municipio para la colectividad, abarcando los primeros 100 metros de la costa, que se destinaran a zonas verdes, espacios libres, y usos deportivos de carácter público sin edificación, y se considerará como acceso a la costa, en los términos establecidos en el artículo 39.11 de las NNUU del PGE. En este ámbito de 100 mts el plan parcial resolverá adecuadamente las situaciones semiconsolidadas que se den como consecuencia de la existencia de los usos y edificaciones lícitos, que deberán respetarse. Los porcentajes de los usos a establecer en el sector serán el 52% para uso residencial, el 35 % de uso hotelero incompatible con residencial y el 13 % para usos terciarios compatible con hotelero e incompatible con Residencial.
- 2.- Banda de 100 a 200 mts de la costa, libre de edificaciones, quedando únicamente en este espacio las edificaciones consolidadas, y habilitando la posibilidad de establecer usos de vivienda unifamiliar en los posibles espacios intermedios que pudieran generarse entre ellas.
- 3.- La ordenación a proponer deberá dar solución al borde de la zona colindante del suelo urbano industrial, ubicando los usos terciarios de mayor intensidad edificatoria junto a ellal.
- 4.- El viario estructural tendrá carácter de bulevar. Se deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.
- 5.- La implantación en el territorio de la edificación residencial y hotelera se realizará de manera escalonada hasta un máximo de cuatro plantas. La ordenación deberá partir de estudiar un desarrollo, graduando los usos y la utilización del territorio de forma paralela al mar, buscando la permeabilidad y favoreciendo el uso público. La ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos hacia el mar, de PB+3 A PB +1. evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa y reduciendo su número de plantas y volumetría conforme se aproximen a la costa.
- 6.-Mantener la identidad del paisaje en el que se localiza, con un desarrollo edificatorio integrado que garantice las grandes panorámicas abiertas al mar, evitando las pantallas arquitectónicas.
- 7.-El tratamiento del espacio de reserva dotacional que se localiza en la zona de los 100 mts paralelos a la costa será de carácter blando.
- 8.- La edificación en parcela deberá de responder a una tipología de bloque exento escalonado, con parcela mínima de 5.000 m2 y ocupación máxima de 20% para PB+3, 22% para PB+2 y 25% para PB+1
- 9.- Se deberá garantizar la conectividad y permeabilidad con la red de espacios abiertos del municipio, garantizando la conexión biológica y territorial.
- 10.- Se evitará la artificialización de los espacios libres del litoral.
- 11.-Se aprovecharán las edificaciones y elementos catalogados incluidos en el ámbito (ermita, acequia, pozos, senias) como elementos a proteger y potenciar en la nueva ordenación.
- 12.- Cualquier actuación que se proponga con la nueva ordenación deberá integrarse en el paisaje en cuanto a variable, tamaño, colores, materiales y alturas entre





otras.

- 13.-El sector deberá de reservar: el porcentaje de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial o la reserva educativa para centro de Infantil y Primaria con un perfil de 3I+6P en una parcela de 8.000 metros cuadrados y para Centro de Secundaria y Bachillerato en parcela para 12SO+4BAC de 13.000 metros cuadrados
- 14.- En la zona de servidumbre de protección están expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y con carácter ordinario solo se permiten las obras, instalaciones y actividades, que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, o aquellas que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, estando las construcciones existentes sujetas al régimen transitorio establecido en la Ley de Costas”
- 15.-En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto el TRLOTUP respecto a las edificaciones consolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas. A tal efecto, dado que en el sector existen numerosas edificaciones unifamiliares, dentro de la superficie computable del sector se ha excluido una superficie de 66.654 m2 de suelo, que deberá de actualizarse en el momento de su programación.
- 16.- El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Consellería competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector.
- 17.- Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector..
- 18.- La figura de desarrollo del planeamiento, (Plan Parcial) deberá de ser informado previamente a su aprobación definitiva, con carácter vinculante, por la Dirección General de Carreteras. Dicha figura garantizará la accesibilidad del sector, previa autorización, en su caso de los accesos o de la modificación de los mismos, para lo que será preciso la redacción de un estudio de Tráfico y capacidad conforme a lo exigido en el art. 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- 19.- Se generará un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del Pí, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación. Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal. Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.
- 20.- Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
- 21.-De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
- 22.- Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 23.- De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se leaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.
- 24.-Necesidad de generación de un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del Pí, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación. Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal. Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.
- 25.- Se generará un espacio libre en el área determinada como corredor ecológico del barranc dels Arcs en el PATIVEL, en una franja de 50 m desde la ZRP-RI. Dicha zona se ejecutará como un espacio libre naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal.
26. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.
- 27.-El sector deberá de reservar:
- El porcentaje de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad residencial.
 - La reserva educativa para centro de Infantil y Primaria con un perfil de 3I+6P en una parcela de 8.000 metros cuadrados y para Centro de Secundaria y Bachillerato en parcela para 12SO+4BAC de 13.000 metros cuadrados.

Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil, primaria y secundaria generados, derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Consellería de Educación las parcelas calificadas como Equipamiento de uso educativo de 8.000 m2 y 13.000 m2 de superficie, del Sector SR-5 Cap Blanc, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de Consellería. Las parcelas se situarán lo más al Norte posible del Sector, deberá entregarse totalmente urbanizadas, y con todos los servicios a pie de parcela, y cumplir con los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell o disposición que lo sustituya.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta/Directa

Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ampliación del camino viejo de Alicante como consecuencia de las obras del viaducto del ferrocarril.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito y en especial la banda de 100 metros, de acuerdo con los Objetivos y Directrices del Plan general
- El sector deberá de resolver la conexión viaria con el casco urbano, evitando la CN-332 y liberando la primera línea por ello se incluye de forma orientativa un trazado de vial de red primaria.
- La ordenación detallada que se proponga deberá de justificar que con las actuaciones previstas para su ejecución se respetarán o restituirán, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente de los cauces existentes, de forma que permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe de la N-332. A tal fin se deberá de incluir en la documentación un Estudio de Hidrología y drenaje.





• El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA:

- 1.- El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barraco de los Arcos consistentes en:
 - Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso.
 - En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del camí Vell d'Alacant, la sección consiste en la ejecución muros de mampostería de altura variable entre 1.50 y 2.00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mampostería es de 610 metros, en dos tramos discontinuos de 500 y 110 metros en la margen izquierda y de 390 metros en tres tramos discontinuos de 35. 245 y 110 metros en la margen derecha.
 - Desde aguas bajo del cruce con la N-332, se propone una sección de 7 metros de ancho, con solera de hormigón y cauce de aguas bajas de 1 metro de ancho. En la margen izquierda se mantiene el muro de hormigón existente y en la margen derecha se propone un muro de escollera hormigonada de 0,5 m de espesor en la parte superior y 2 m en la parte inferior cimentada en hormigón en masa, con una altura variable entre 2 y 5 metros. Esta sección se prolonga hasta la desembocadura en el entorno de la zona de juegos infantiles de la margen izquierda. A partir de este punto se plantea una sección de la misma anchura de 7 metros, teniendo un cauce de aguas bajas de 1 metro de anchura y 0,5 m de calado y estando sus bordes flanqueados por sendos muros de hormigón revestidos de mampostería y de altura variable entre 1 y 2 metros.
- 2.- De acuerdo con el artículo 146 de la LOTUP, la financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá proporcionalmente a cargo de los sectores Carbonera SR3 y Cap Blanc SR5, en función de su respectivo aprovechamiento.
- 3.- El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco de los Arcos no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.





SI-1 MONTAHUD

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE INDUSTRIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	RESIDENCIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al tener red primaria inscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector, deducida el dotacional existente afectado a uso y destino.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	73.788,29	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,5740	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	11.920,00	m ² s	IEI (m2 techo/m2 suelo):	0,3788	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	8.777,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,1952	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	41.588,13	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	3.143,00	m ² s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2 techo):	27.445,27	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	14.142,86	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):		m ² s			
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s			
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s			
SUP. RED PRIMARIA:	11.920,00	m ² s			
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	1.335,10	m ² s			
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	72.453,19	m ² s			

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se trata de un sector industrial cuya finalidad es legalizar edificaciones y actividades de tipo industrial existentes en su ámbito. Se pretende una ordenación en continuidad con el sector industrial colindante de Expoaltea que permita disponer al municipio de Altea de un verdadero polígono industrial, del que carece hasta la fecha.

1. Se deberá dar continuidad viaria con el sector colindante de Expoaltea, con un viario de sección generosa, con amplias aceras, de forma que en la realidad ordenada conformen un solo ámbito. Se deberá prever el desdoblamiento de la CV.
2. Se deberá prever un dotacional de la Red Primaria, con destino a infraestructura de transferencia de residuos de 3.143 m2.
3. En la ordenación pormenorizada deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de *Teucrium lepiccephalum* identificados.
4. Tanto la zona verde de la red secundaria, como el dotacional de la red primaria que ha sido indicado, deberán ordenarse en una barrera continua que separe el sector del suelo residencial de Montahud.
5. Paralelo a la zona verde deberá diseñarse un carril bici, desde la CV-760 que recorra el Sector.
6. Al concentrarse las zonas verdes en los límites del sector, el viario de la red primaria deberá tener un tratamiento de arbolado generoso.
7. Resultan aplicables las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
8. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
9. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
10. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
11. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Según programación temporal.





- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.

CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES

1. La conexión a la red de agua potable del Municipio debe realizarse junto al Depósito del Montahud.
2. Debe conectarse el saneamiento a la red de colectores mancomunada que discurre paralela al cauce del Río Algar y finaliza en la EDAR de Altea. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general con todos los elementos necesarios para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector.
3. El sector deberá de contar con red de pluviales separativa y el punto de vertido de dicha red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
4. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento.
5. Conexión eléctrica con Subestación de La Nucía para dar servicio al Sector





SI-2 EXPOALTEA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE INDUSTRIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN-1	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	TERCIARIO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	RESIDENCIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	Al tener red primaria inscrita, el área de reparto se conformará por la superficie del sector (deducida el dotacional existente afectado a uso y destino).	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto tengan idéntico valor.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	164.953,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,5932	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	43.267,79	m ² s	IEI (m2 techo/m2 suelo):	0,4627	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	14.106,79	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,1305	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	96.083,10	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	29.161,00	m ² s	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2 techo):	74.945,47	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	21.137,63	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s			
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s			
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s			
SUP. RED PRIMARIA:	43.267,79	m ² s			
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo):	2.978,79	m ² s			
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	161.974,21	m ² s			

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se trata de un sector industrial con el que se pretende una ordenación en continuidad con el sector industrial colindante de Montahud, que permita disponer al municipio de Altea de un verdadero polígono industrial, del que carece hasta la fecha.

1. Se deberá dar continuidad viaria con el sector colindante de Montahud con un viario de sección generosa, con amplias aceras, de forma que en la realidad ordenada conformen un solo ámbito. Se deberá prever el desdoblamiento de la CV.
2. A cargo del mismo se obtendrá el suelo necesario del nuevo cementerio y servicios anexos al mismo con un total de 19.687 m2 de red primaria PQS-SAN-3, así como reserva de aparcamiento de 4.309 m2 PCA-5, Tanatorio DE 1.295, PQ-SAN-4 y PQI-RES-02, de 3.870 m2.
3. Se diseñará un carril bici, junto a la CV 755.
4. Son de aplicación las Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
5. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.
6. La reserva de zonas verdes deberá de localizarse, siguiendo las determinaciones de la DATE, colindantes con la zona del Barranco.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Directa/Indirecta

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Según programación temporal.
- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito.

CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES

1. La conexión a la red de agua potable del Municipio, junto al Depósito del Montahud
2. La conexión a la red de colectores mancomunada que discurre paralela al cauce del Río Algar y finaliza en la EDAR de Altea. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general con todos los elementos necesarios para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector.
3. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al Barranco de los Arcos, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Siendo necesaria la correspondiente autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
4. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento.
5. Conexión eléctrica con Subestación de La Nucía para dar servicio al Sector





Ajuntament d'Altea

FICHA DE GESTIÓN

ST-1 EL PONTET

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANIZABLE INDUSTRIAL	PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR-1	
USO DOMINANTE	TERCIARIO	
USOS COMPATIBLES PERMITIDOS	RESIDENCIAL Y DOTACIONAL PÚBLICO	
USOS INCOMPATIBLES NO PERMITIDOS	INDUSTRIAL	
CRITERIOS DELIMITACIÓN ÁREA REPARTO	El área de reparto se conformará por la superficie del sector más la red primaria inscrita, deducido el dotacional existente afectado a uso y destino.	
CRITERIOS DELIMITACIÓN APROVECHAMIENTO TIPO	Vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo):	115.819,00	m ² s	IEB (m2 techo/m2suelo):	0,4013	m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo):	39.746,00	m ² s	IER (m2 techo/m2 suelo):	0,1886	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	14.746,00	m ² s	IET (m2 techo/m2 suelo):	0,2127	m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	25.000,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 techo):	46.004,44	m ² t
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2 techo):	21.620,82	m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2 techo):	24.383,61	m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2 suelo):	0,00	m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	6.486,25	m ² t
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2 suelo):	0,00	m ² s	PORCENTAJE DE VIVIENDAS VPP	30,00	%
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2 suelo):	0,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	216	Viv.
SUP. RED PRIMARIA:	39.746,00	m ² s	Nº DE VIVIENDAS VPP	65	Viv.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s):	1.180,48	m ² s	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	541	Hab.
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2 suelo):	114.638,52	m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	18,86	Viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se trata de un sector con clara vocación Terciaria Asistencial, por su localización y accesibilidad respecto al casco urbano de Altea.

- Se ha reservado un gran espacio en la zona central del sector, que funcione como un gran parque urbano. Dicho espacio se propone para que por un lado resuelva la conexión peatonal entre la zona de huerta, la Avenida Juan Alvaro, el camino del Pontet con el núcleo histórico tradicional, y por otro se preserve de uso edificatorio la zona para con ello conseguir mantener y proteger las visuales del núcleo histórico tradicional. La superficie destinada a este podrá computar parcialmente como reserva de red secundaria de dotaciones, de acuerdo con el anexo IV (apartado 7.2 del TRL0TUP). La superficie a destinada a este uso será de 25.000 m². Para facilitar la integración con la ordenación pormenorizada, se permitirán reajustes en su delimitación, respetándose su superficie y condiciones de Parque Público de la Red Primaria del apartado 3.2 del Anexo IV del TRL0TUP.
- Se debe reservar una parcela de 4.600 m² de aparcamiento a localizar junto a la calle Garganes y Avenida de Valencia, con el fin de dar servicio a la zona terciaria y al casco urbano.
- La tipología edificatoria para la zona residencial será de NUH, núcleo tradicional, que se desarrollará con PB+1 en la parte que recaiga a la Avenida de Valencia y de PB+2 en la zona entre el Camino del Pontet y la Avenida Juan Alvaro en la parte colindante al suelo urbano de la avenida de la Nucía. Todo ello al objeto de poder mantener y garantizar las visuales del Núcleo Histórico Tradicional y del BIC Baluarte y recinto renacentista de la Villa de Altea. Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, altura e intensidad que se determinen en la Ordenación pormenorizada, con el correspondiente estudio de integración paisajística.
- La tipología edificatoria para la zona Terciaria será de EDA, edificación abierta, con PB+1, que se localizará en la parte de sector delimitada por la Avenida Juan Alvaro, Camino del Pontet y Garganes. La ordenación que se proponga deberá de garantizar en cualquier caso las visuales del Núcleo Histórico Tradicional (NHT). Todo lo anterior con independencia de las condiciones particulares de uso, tipología, altura e intensidad que se determinen en la Ordenación pormenorizada, con el correspondiente estudio de integración paisajística. Asimismo y respecto de la zona de influencia de costas, en su caso, la ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos hacia el mar, evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa y reduciendo su número de plantas y volumetría conforme se aproximen a la costa.
- El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco del Barranquet y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Consellería competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector.
- Se deberán proteger y garantizar las visuales del Núcleo Histórico Tradicional.
- El sector deberá de reservar el porcentaje de vivienda protegida que sea aplicable, de acuerdo con la legislación urbanística, en el momento de su ordenación.





8. En las viviendas existentes será de aplicación lo dispuesto en la LOTUP respecto a las edificaciones semiconsolidadas por remisión al régimen de actuaciones aisladas.
9. Se deberá integrar en la ordenación la continuidad del carril bici del municipio.
10. Normas de Integración Paisajística referentes a suelos urbanos y urbanizables y las específicas referidas al Sector.
11. Al ser un sector afectado por cauce/barranco los espacios libres y zonas verdes se ubicarán junto a los mismos.
12. De conformidad con la DATE, se condiciona el desarrollo del sector a la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.
13. Previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 14.- De conformidad con la DATE, en el momento de desarrollo del sector se elaborará el correspondiente Estudio Acústico para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección Contra la Contaminación Acústica.
15. El Sector deberá en su ordenación, completar y conectar la Infraestructura Verde municipal, de conformidad con la DATE emitida.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	GESTIÓN:
Plan Parcial	Directa/Indirecta

Deberán hacerse efectivos en el sector las reservas de aprovechamiento realizadas a los propietarios afectados por la ejecución adelantada de la ronda Norte (actual Avenida Juan Alvado).

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Una única Unidad de Ejecución que garantice la ejecución conjunta de todo el ámbito
- Ejecución según programación temporal
- El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA:
 - El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de:
 - 1.- Un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barranco del Barranquet consistentes en:
 - A) Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso.**

La solución en el caso del Barranquet, está conformada por la adecuación del cauce existente a una sección trapezoidal de 6 metros de base, 2,0 m de altura, taludes 1H/2V revestidos de escollera de 0,8 m de espesor. Se sustituirán los pontones y pasos inundables que no tienen sección suficiente. En el caso del badén existente de 2.00x0.70, no se propone aumentar su capacidad, dejándolo como badén inundable en caso de avenidas, sin que se produzcan afecciones a viviendas

La ampliación de la entrada al colector urbano existente, actualmente de dimensiones de 1.50x2.00, aumentando la anchura a 3.00 metros. Esta ampliación de la entrada al colector viene motivada para que la longitud de la transición, que se debe de disponer de la sección del barranco al colector, sea lo menor posible. Al final de esta transición debe de disponerse de un arenero para retención de sólidos antes de la entrada al colector.
 - B) Área de laminación controlada**

Es necesaria la ejecución de un Área de laminación de un volumen aproximado de 125.000m³, con una profundidad de 2.00 m., con el fin de que el caudal punta que discorra por el encauzamiento del barranco no se a superior a los 35 m³/s, que es la capacidad máxima del colector en el que termina el trazado del barranco. La superficie es aproximadamente de 6.20 has.

La ubicación del Área de laminación está situada aguas arriba de la AP-7, y queda reflejada en los planos OE1

Está previsto la adecuación ambiental de la zona ocupada por el Área de laminación mediante plantación de chopos (populus alba) y de matorrales del tipo taray (tamarix sp) y adelfas (nerium oleander).
 - 2.- La financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá parcialmente a cargo del sector, en función de su aprovechamiento, siendo asumido el resto de la financiación por el Ayuntamiento de Altea puesto que afecta al suelo urbano ya consolidado.
 - 3.- La financiación pública se garantizará con consignación presupuestaria. El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco del Barranquet no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.

CONDICIONES DE CONEXIÓN A LAS REDES MUNICIPALES

1. Conexión a la red de agua potable del Municipio en la confluencia de la Avenida Juan Alvado con Avenida de la Nucía.
2. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en la Avenida Juan Alvado o en el Camí del Algar. Se deberán de realizar las obras de sustitución y ampliación de la red general para garantizar la evacuación de las aguas residuales y asumir los nuevos caudales como consecuencia del desarrollo del Sector.
3. El sector deberá de contar con red de pluviales. Punto de vertido de la red de aguas pluviales al tramo encauzado del Barranco del Barranquet, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Siendo necesaria la correspondiente autorización de vertido del Organismo de Cuenca.
4. Las características técnicas de las infraestructuras a realizar estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización aprobadas por el Ayuntamiento.

