



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

AMPLIACIÓN DE SUELO DOTACIONAL-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



INDICE DOCUMENTAL

A. MEMORIA INFORMATIVA	3
A.1. Objeto de la modificación.....	3
A.2. Antecedentes de Planeamiento	3
A.3. Antecedentes fácticos y usos efectivamente implantados.	3
A.4. Estudio sobre las necesidades de superficie.	6
A.5. Anexo I: Convenio de 22 de agosto de 2002	7
A.6. Anexo II: Convenio de 14 de noviembre de 2016	15
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA	23
B.1. Alcance de la modificación propuesta.	23
B.2. Justificación de la Modificación	23
B.2.1. Adecuación a los requisitos de la LOTUP.....	23
B.2.2. Características ambientales del suelo	25
B.2.3. Clasificación	26
B.2.4. Zonificación	26
B.2.5. Parámetros urbanísticos del ámbito de la modificación	26
B.2.6. Justificación de la suficiencia de recursos hídricos	28
B.2.7. Justificación cumplimiento de estándares de parques públicos y zonas verdes.....	28
B.2.8. Determinación de las características del nuevo viario	32
B.2.9. Justificación del cálculo del estándar global de dotaciones públicas	33
B.2.10. Determinación del ámbito de gestión urbanística	34
B.2.11. Tramitación administrativa de la Modificación puntual	36
C. INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA.....	37
C.1. Datos de partida.....	37
C.2. Dotaciones públicas.....	37
C.3. Cargas	38
D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	41
E. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION	61
F. FICHA BIEN DE RELEVANCIA LOCAL: BRL ETN-12 Cementerio de Altea	63
G. ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	71
H. PLANOS.-.....	81
H.1. INFORMACIÓN	81
H.2. ORDENACIÓN	81
I. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA.....	83

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. Objeto de la modificación

La presente modificación del Plan general de Ordenación Urbana se propone para ampliar la actual superficie de suelo dotacional público destinado a Cementerio, consiguiendo con ello la utilización efectiva de una amplia zona de suelo ya destinado a este uso, pero que está afectada por las limitaciones legales, que impiden la construcción de nichos. Por ello y siendo apremiante resolver de manera urgente las necesidades de enterramiento del Municipio, se plantea esta modificación puntual que habilita el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano en la zona colindante al actual espacio dotacional destinado a Cementerio, consiguiendo el cierre del suelo urbano.

A.2. Antecedentes de Planeamiento

El Plan General de Altea, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 20 de septiembre de 1982, calificó los terrenos destinados a cementerio municipal como Sistemas Generales, Sanitario. Al propio tiempo, el Plan general estableció la reserva, como Sistema General, de los terrenos necesarios para la implantación de un nuevo cementerio en la Partida Montahud, sobre suelos colindantes con el municipio de La Nucía, sin prever mecanismo específico para su gestión.

Posteriormente, el 23 de enero de 2012 la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la aprobación de la Modificación del Plan general para la ampliación de suelo dotacional para uso de cementerio. Los terrenos a los que afectaba esta primera modificación eran colindantes a la parcela dotacional perteneciente al sistema general, hoy red estructural primaria, del PGOU del 82, por su extremo sur (suroeste) y estaban clasificados por el PG como suelo no urbanizable común, sin ninguna protección específica. La modificación aprobada afectaba a una superficie de 2.305 metros cuadrados, que pasó a formar parte de la red estructural primaria de dotaciones.

A.3. Antecedentes fácticos y usos efectivamente implantados.

a) El Cementerio municipal tenía inicialmente una superficie de 5.480 metros cuadrados. Ya al tiempo de la redacción del Plan General en el año 1982 se podía prever su incapacidad para atender las necesidades futuras de la población de Altea. Ello motivó la previsión, desde el planeamiento general, de un nuevo suelo destinado a tal fin, localizado en la partida Montahud, junto al término municipal de la Nucía. Este suelo dotacional previsto para un nuevo cementerio fue incluido en el ámbito de un nuevo sector reclasificador denominado Sector ExpoAltea, aprobado inicialmente 25 de julio de 2004. Con anterioridad a su inclusión en el citado sector de suelo urbanizable, el equipamiento, pese a estar reservado por el Plan General, no fue gestionado, al no haber sino la expropiación para obtener los terrenos.

La tramitación ambiental del sector ExpoAltea se ha visto afectada como consecuencia de la redacción del la revisión del Plan general, concretamente consta en el Documento de referencia del Plan general de Altea emitido por la Comisión de evaluación ambiental el 15 de febrero de 2013, la siguiente

En este Servicio se están tramitando los expedientes 214/2005-AIA Programa de Actuación Integrada del Sector Industrial "Montahud" y el 306/2008-AIA Homologación y Plan Parcial Parque Empresarial ExpoAltea que se corresponden con los citados sectores y sobre los que no ha habido pronunciamiento ambiental. Los sectores se evaluarán ambientalmente a nivel de Plan General paralizando su tramitación independiente, dicha tramitación podrá continuar una vez sea emitida la Memoria Ambiental a la revisión del Plan General.

referencia:

Por otro lado, el documento de referencia también limita el crecimiento futuro de suelo para actividades económicas de acuerdo con las determinaciones de la estrategia territorial de la Comunidad

Valenciana.

Esta determinación lleva aparejada la necesidad de replantear las superficies de crecimiento para estos usos en el municipio, y en base a ello la versión preliminar del Plan general ha propuesto una reducción de la superficie del sector.

Todas estas premisas inciden directamente en la posibilidad de gestionar con rapidez la superficie dotacional de reserva de cementerio prevista en el Plan general actualmente en vigor.

b) Con la modificación de planeamiento redactada en el año 2008 se consiguió afectar al uso dotacional de cementerio una superficie de 2.305 metros cuadrados, si bien por la aplicación de la limitaciones impuestas por el reglamento por el que se regulaban las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Decreto 39/2005, de 25 de febrero del Consell, vigente en ese momento, la zona donde poder realizar los enterramientos estaba muy limitada, teniéndose que destinar gran parte de la superficie incorporada a zonas ajardinadas en las que no se podían realizar enterramientos.

Todo ello conforme se reflejaba en el plano siguiente:

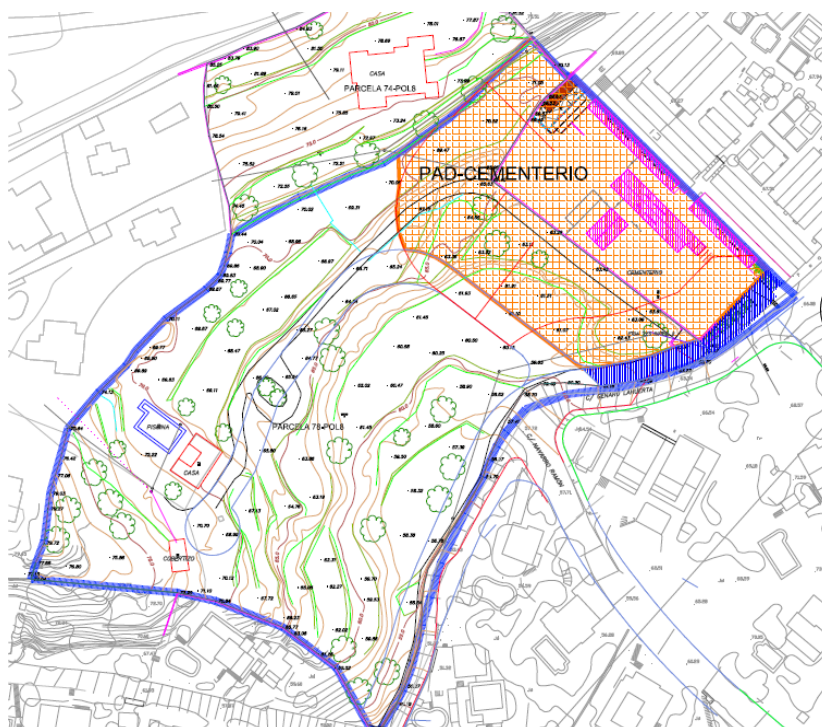


- - - - - AMBITO DE AFECCIÓN DE 50 MTS DESDE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
- ZONA EFECTIVA DE ENTERRAMIENTOS 761,00 m2
- ZONA AJARDINADA
- AMBITO AMPLIACIÓN 2.305 M2
-

Por otro lado, el Ayuntamiento el 22 de agosto de 2002 suscribió un Convenio con los propietarios del suelo afectado, cuyo contenido se adjunta como Anexo I, en cuya virtud se cedieron al Ayuntamiento un total de 2.305 m2 de suelo en la Partida de Les Rotes, para destinarlo a la ampliación del cementerio (1ª Ampliación) adquiriendo el compromiso de incluir la finca en el ámbito de suelo urbano, clase 4e – edificación aislada- (parcela mínima 800 m2). El compromiso incluía la elaboración de la modificación de planeamiento general pertinente, quedando la cesión como anticipo de las cesiones gratuitas y obligatorias.

En fecha de 14 de noviembre de 2016 se suscribe nuevo convenio con el propietario del suelo, se adjunta como Anexo II, con el fin de ordenar la zona, de modo que permita la obtención del suelo dotacional necesario para realizar una nueva ampliación del cementerio, y el cierre del suelo urbano. Para ello el Ayuntamiento se compromete a iniciar los trámites para la modificación puntual del PGOU de 1982. A estos efectos, se generará una unidad de ejecución, que habilitará la cesión obligatoria del suelo dotacional, tanto para su destino al uso de cementerio, como el requerido para viario. Todo ello, con arreglo a los parámetros definidos en el siguiente cuadro e imagen que tienen carácter estimativo y están sujetos a las variaciones que imponga el contenido final de la necesaria modificación de planeamiento:

Area global de la unidad de ejecución		15.682,82	M2	
CESIONES				
	CEMENTERIO		4.622,51	M2
	VIARIO nuevo		2.048,12	M2
	viario existente		186,18	
Sup. NETA EDIFICABLE		8.826,01	m2sN	
% CESION		6.670,63	m2s	42,53%
P. MINIMA	1.000,00	8	Nº	
EDIFICABILIDAD (m2t)		0,32	2.824,32	m2t
OCUPACIÓN 25%			2.206,50	m2t
PLANTAS			2	
Nº VIVIENDAS		(se incluye existentes)	8	
10% aprovechamiento lucrativo		282,43	m2t	
Aprovechamiento lucrativo privado		2.541,89	m2t	



Este convenio ha sido sometido a exposición pública BOP de 30 de noviembre de 2016 durante 20 días, sin que se hayan efectuado alegaciones.

También habrá de tener en cuenta que el ámbito de la actuación existe una edificación legalmente implantada, propiedad del titular de los terrenos que ha suscrito los convenios citados por vía de antecedentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones



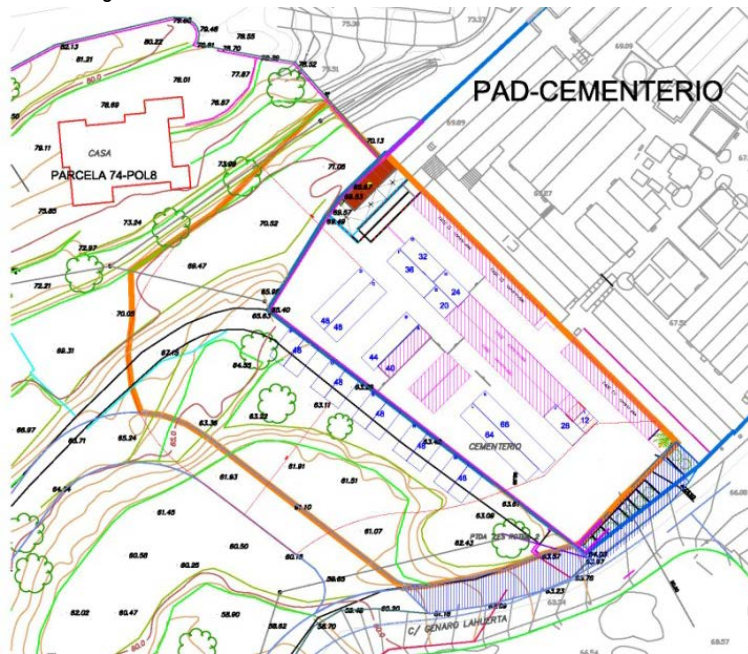
A.4. Estudio sobre las necesidades de superficie.

No procede realizar ningún estudio sobre las necesidades de superficie en función del número de defunciones previsibles que, en relación con el servicio de cementerio, se pueden prever en Altea, ya que consta tal estudio como documento anexo en la versión preliminar del nuevo Plan general estructural. La versión preliminar mantiene la previsión de ubicar el nuevo cementerio municipal en el lugar inicialmente previsto en la partida Montahud.

La superficie de la ampliación viene determinada por los límites reglamentariamente establecidos de acuerdo con el Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento en el que se regulan las prácticas de la policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell. La ampliación de los cementerios existentes está sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento exigidos para los de nueva construcción y las nuevas determinaciones establecidas en el artículo 42 marcan la necesidad de que el emplazamiento deberá de garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento debe estar calificado como zona dotacional y libre de toda clase de construcciones.

Tras realizar distintos estudios que han tenido como objetivo el conseguir implantar el mayor número posible de nichos en una superficie de terrenos limitada, con el fin de rentabilizar al máximo el espacio disponible, se ha llegado a la propuesta objeto de la presente modificación que habilita la posibilidad de disponer hasta 664 nichos, garantizando una zona de 25 mts de protección que se destina a zona dotacional de cementerio y de viario, asegurando con ello que la zona quede libre de toda clase de construcciones.

Teniendo en cuenta que la media de enterramientos en el municipio por año es de 105, y que la propuesta de modificación habilitaría la construcción de 664 nichos podemos concluir que en un periodo de 5 años mínimo estarían asegurados los enterramientos.



Todo ello con independencia a realizar las actuaciones necesarias para conseguir la gestión del espacio reservado en la zona del Montahud para la implantación de un nuevo cementerio.

A.5. Anexo I: Convenio de 22 de agosto de 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,





AJUNTAMENT D'ALTEA
AYUNTAMIENTO DE ALTEA

Pont de Moncau, 29.
03590 Altea
Telf. 584.55.99
Fax 584.08.24

Dep.: Servicio Jurídico

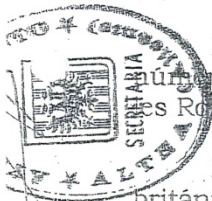
En la Villa de Altea a veintidós de agosto de dos mil dos, y en la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Altea, se reúnen los siguientes señores;

REUNIDOS

Por una parte,

D. **JUAN DOMINGO BERENGUER PÉREZ**, mayor de edad, vecino de Altea, y con D.N. de I. número 21389656-R

Y por la otra;



D. **GREGORY PLANT**, mayor de edad, de nacionalidad Británica, con número de pasaporte 702495832, y con domicilio en Altea, en la Partida les Rotes

D. **OSCAR PLANT**, mayor de edad, igualmente de nacionalidad británica, con número de pasaporte 036907196, y con domicilio en Altea, en la Partida les Rotes

INTERVIENEN

El Sr. Berenguer Pérez, en su calidad de Alcalde accidental del **AYUNTAMIENTO DE ALTEA**, expresamente facultado para este acto, según Resolución adoptada en sesión de la Comisión de Gobierno de 21 de agosto del corriente, que se adjunta al presente documento como parte inseparable del mismo.

Y los Sres. Plant, en nombre propio.

Igualmente interviene el Secretario accidental de la Corporación, D. Angel Pérez Iñesta, que da fe del presente acto.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Sr. GREGORY PLANT, es propietario en pleno dominio de la siguiente finca:

TERMINO MUNICIPAL DE ALTEA: Parcela de terreno seco, en la partida Rotes, con una superficie de cinco mil metros cuadrados. Lindante: Norte, propiedades del Ayuntamiento; Sur las de Josefa Such Barber; Este, resto de finca de donde se segregó propiedad del Sr. Oscar Plant; y Oeste camino.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario para funciones,



Sobre la finca anteriormente descrita existe una vivienda o casa chalet, señalada con el número 36 de policía, compuesta de planta baja y un piso de alzada. La planta baja con una superficie edificada de ciento diez metros cuadrados, y el piso con una superficie edificada de ciento cuarenta metros cuadrados. El resto del terreno no ocupado por la edificación, se destina a ensanches y zona ajardinada.

Inscrita en el Registro de Altea, en el libro 143, folio 51 finca registral 9.123.

SEGUNDO. Por su parte el Sr. OSCAR PLANT, es propietario de la siguiente parcela:

TERMINO MUNICIPAL DE ALTEA. Trozo de tierra secano, con algarrobos y almendros en la partida Rotes; tiene una cabida aproximada, de cincuenta áreas y sesenta centiáreas; lindante Norte, parcela segregada de la presente, propiedad de Don Gregory Plant; Sur, parcela número 28 de la Urbanización 'San Chuchim', propiedad del señor Hopman; Este, Carretera de Carbonera; y al Oeste, parcela número 33 del Polígono Les Rotes, de don John Parkis, y con la parcela número 32 del mismo polígono, propiedad de Don Paul Maarxhakkenwerr y doña Trudy Pugnewburgh, y parcela 31 propiedad de don Derek y doña Park Hellicar.

Sobre la finca anteriormente descrita existe una vivienda unifamiliar, compuesta de planta baja y un piso de alzada, distribuidas en varias habitaciones y servicios, con una superficie para ambas plantas de noventa metros cuadrados, ocupando lo edificado en el solar una extensión de sesenta y cinco metros cuadrados. El resto del terreno no ocupado por la edificación, se destina a ensanches y zona ajardinada.

Es la finca catastral 0011021 00YH57F 0001 GJ.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Altea, al tomo 243, libro 50, folio 170, finca número 7.405, inscripción 1º.

TERCERO. Las fincas descrita en los dos antecedentes anteriores, son colindantes entre sí, y ambas por el Norte lindan con propiedad del Ayuntamiento, destinada a servicios: cementerio municipal.

La forma, y linderos y real cabida se expresa en el plano topográfico que se adjunta.

CUARTO. Que los Srs. Plant, presentaron en el Registro de Altea del Ayuntamiento de Altea, para su consideración y en su caso aprobación de la siguiente propuesta de convenio urbanístico:





AJUNTAMENT D'ALTEA
AYUNTAMIENTO DE ALTEA

Pont de Moncau, 29.
03590 Altea
Telf. 584.55.99
Fax 584.08.24

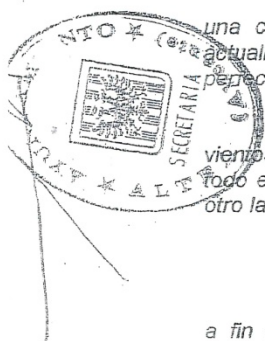
Dep.: Servicio Jurídico

'D. OSCAR PLANT Y GREGORI PLANT, ambos mayores de edad, vecinos de Altea, en la Partida les Rotes, y con números de pasaporte 036907196 Y 702495832 respectivamente ante V.I. comparece y EXPONE

Que en aras a una gestión urbanística eficaz, y evitar expedientes expropiatorios, con las dilaciones que ello conlleva, el que suscribe está en disposición de efectuar una propuesta de convenio al Ayuntamiento, que garantice una inmediata adquisición de suelo a fin de cubrir la urgente necesidad de ampliar el Cementerio municipal.

A tal fin efectúa la siguiente Propuesta de Convenio

ANTECEDENTES



1º. El que suscribe es propietario de una parcela sita en la Partida les Rotes, con una cabida de trece mil, trescientos noventa y siete metros cuadrados (13.397 m²), actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable. La forma y linderos aparece perfectamente delimitada en el plano que se adjunta, y que digitalizamos:

2º. La citada parcela, según se acredita en el plano adjunto, se limita por todos sus vientos, excepto por el Oeste, con Suelo urbano del Plan General, clase 4 E, y da frente todo el Este de la misma a vial público del Plan General, el que dispone de servicios. Por otro lado, por el Este linda con el Cementerio Municipal.

3º. En la citada parcela existe una construcción o vivienda.

4º. Por su parte el Ayuntamiento esta necesitado de disponer de terrenos urgentes a fin de ampliar el cementerio municipal. Habida cuenta de esa necesidad urgente e imperiosa del Ayuntamiento de ampliar la dotación pública, y de que el compareciente tiene terrenos colindando con la misma, efectúa la siguientes

PROPUESTA DE CONVENIO

1º. DEMANDA A LA ADMINISTRACION.

a. Habida cuenta de que la parcela referenciada ut supra, está lindando por tres de sus vientos con suelo urbano, y da frente a un vial público, solicita que parte de la misma se incluya en el Proyecto de Homologación actualmente en tramitación (la misma se concretará una vez aprobado la Propuesta; en todo caso, los linderos son los siguientes: por el Este vial de la Urbanización; por el Sur, límite del suelo urbano, por el Norte con el cementerio, o parcela municipal y por el Oeste con acequia de riego), a fin de su clasificación como suelo urbano, clase 4-e, y con la siguiente ordenanza:

Clase de suelo	Urbano
Calificación	4-clase e
Tipo de construcción	Unifamiliar Aislada o en Fila
Parcela mínima	800 metros cuadrados
Superficie máxima de ocupación	25 por 100 parcela neta
Altura máxima/plantas	7 metros/ 2 alturas
Coefficiente de volumen	1 metros cúbico por metro cuadrado

b. Dado que el citado Proyecto está en fase de estudio, y consiguientemente la aprobación llevará un tiempo, solicita igualmente la ampliación de la vivienda existente, previa

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones,



presentación de Proyecto arquitectónico, y justificación del cumplimiento de la ordenanza correspondiente.

c. A la ejecución por costa de la Administración de un camino colindante a la parcela y que después se describirá, como consecuencia de la desaparición del mismo, a fin de permitir el acceso a la vivienda actualmente existente.

2º. OFERTA A LA ADMINISTRACION. De aceptarse la anterior demanda el compareciente procederá a:

1º. la cesión inmediata de una franja de terreno de cabida de 2.305 metros cuadrados, correspondiente a un 17,20 por ciento del total, con la forma y cabida que se expresa en plano adjunto, anticipándose así a las cesiones gratuitas y obligatorias que por Ley corresponde a los propietarios de suelo urbano.

2º. A la cesión de las dos palmeras existentes en la porción descrita anteriormente.

3º. A la cesión de una porción de terreno que permita regularizar la curva del vial a que da frente la parcela.

En su virtud,

SUPLICO A V.I. tenga por presentado esta propuesta de Convenio y previos los informes correspondientes, se acuerde la aprobación de la misma.

QUINTO. Que la citada propuesta de convenio formulada por los Sres. Plant previo estudio y dictamen en sesión de 20 de agosto de la Comisión Informativa de Planeamiento fue elevada a la Comisión de Gobierno, la que en sesión de 21 de agosto, acordó aceptar y aprobar en todos sus términos la propuesta transcrita, facultando al Sr. Alcalde accidental para la firma del correspondiente convenio.

Consecuentemente con lo anterior, y dando cumplimiento a la resolución municipal antedicha, las partes contratantes se reúnen en este acto, a fin de concertar Convenio de cesión de conformidad a las siguientes

ESTIPULACIONES

-I-

El Sr. GREGORY PLANT, segrega de la finca de su propiedad, descrita en el antecedente 'PRIMERO' y por su linde norte una porción de terreno de una cabida de novecientos dieciocho (918) metros cuadrados

Por su parte el Sr. OSCAR PLANT, segrega de la finca de su propiedad descrita en el antecedente 'SEGUNDO' y por su linde noreste, una porción de terreno de una cabida de mil trescientos ochenta y siete (1.387) metros cuadrados.

Y en este acto proceden a agruparlas para formar una finca de cabida de dos mil trescientos cinco (2.305) metros cuadrados, que linda al Norte





AJUNTAMENT D'ALTEA
AYUNTAMIENTO DE ALTEA

Pont de Móncau, 29.
03590 Altea
Telf. 584.55.99
Fax 584.08.24

Dep.: Servicio Jurídico

con propiedad del Ayuntamiento de Altea; al Sur, con parcela del Sr. Oscar Plant y vial público; al Este, con vial público y propiedad del Ayuntamiento de Altea; y al Oeste con parcela del Sr. Gregory Plant.

-II-

Los Sres. Plant, ceden en este acto al Ayuntamiento el pleno dominio de la finca de 2.305 metros cuadrados descrita en el punto anterior. Cesión que se realiza libre de cargas y gravámenes, sin ocupantes, y al corriente de los tributos que correspondan. En la citada parcela cedida existen dos palmeras ibéricas que se ceden conjuntamente al Ayuntamiento.

-III-

Por su parte el Ayuntamiento, y en contraprestación a la cesión anterior se compromete:

1º. A la inclusión de la finca delimitada en el plano y que va desde la acequia que atraviesa la parcela del Sr. Gregory Plant hasta el vial público existente en el sur y que comprende toda la propiedad del Sr. Oscar Plant en el ámbito del suelo urbano, clase 4-e y con la siguiente ordenanza:

Clase de suelo	Urbano
Calificación	4-clase e
Tipo de construcción	Unifamiliar Aislada o en Fila
Parcela mínima	800 metros cuadrados
Superficie máxima de ocupación	25 por 100 parcela neta
Altura máxima/plantas	7 metros/ 2 alturas
Coefficiente de volumen	1 metro cúbico por metro cuadrado

para ello, el Ayuntamiento procederá a incluirla de inmediato en el Proyecto de Homologación que actualmente se está redactando y cuya aprobación inicial municipal se prevé antes de final del corriente año.

2º. En tanto se tramita y aprueba definitivamente el Proyecto de homologación del Plan General, el Sr. Oscar Plant presentará Proyecto arquitectónico para la ampliación de la vivienda de su propiedad, el cual el Ayuntamiento aprobará previa acreditación del cumplimiento de la normativa aplicable.

3º. Al restablecimiento y ejecución del camino privado de acceso a la vivienda del Sr. Oscar Plant, en terrenos lo más colindante posible a la



porción de terreno cedida en este acto al Ayuntamiento, y de iguales condiciones al existente.

-IV-

Igualmente los Sres. Plant autorizan al Ayuntamiento para la ocupación de terrenos para destino a vial público, a fin de suavizar la curva sita en la parcela de enfrente, incluida en la Urbanización San Chuchim, con el número de policía 17 de la C/ Genaro Lahuerta. Para ello previamente se levantará un plano de ocupación que deberá ser aceptado y suscrito por los cedentes.

-V-

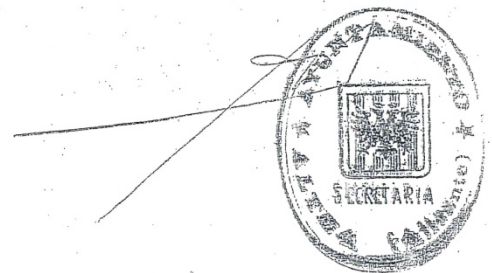
Si por alguna causa, el Proyecto de homologación no llegara a aprobarse definitivamente con las condiciones señaladas, el Ayuntamiento de Altea procederá de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Expropiación forzosa a iniciar expediente de justiprecio de los terrenos y palmeras cedidas, y a su pago a los propietarios.

En tal partida, se incluirá como indemnización a los propietarios una partida económica en la que se valore el tiempo de ocupación de los terrenos, desde este momento hasta la fijación del justiprecio.

-VI-

En este acto, el Ayuntamiento toma posesión y procede a la ocupación de la parcela cedida.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, LOS COMPARECIENTES FIRMAN POR TRIPLICADO EJEMPLAR EL PRESENTE DOCUMENTO DE LO QUE YO EL SECRETARIO DOY FE.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones,



A.6. Anexo II: Convenio de 14 de noviembre de 2016

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones,





Ajuntament d'Altea

REGIDORIA URBANISME
URBANISME

BORRADOR DE CONVENIO

En la Villa de Altea a catorce de noviembre de 2016, y en la Casa consistorial del Ayuntamiento de Altea,

REUNIDOS

Por una parte D. Jaume Llinares Cortés, mayor de edad, vecino de Altea y con DNI 73986552Z

Y por la otra D. Oscar Plant, mayor de edad, de nacionalidad Británica, con número de pasaporte 307113977, y con domicilio en Altea, en la Partida Les Rotes N°36

INTERVIENEN

El Sr. Llinares Cortés, en su calidad de Alcalde del AYUNTAMIENTO de ALTEA, expresamente facultado para este acto

Y el Sr. Plant, en nombre propio

Igualmente interviene el Secretario en funciones de la Corporación, D. Fernando Albaladejo Asenjo2288, que da fe del presente acto

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha de 22 de agosto de 2002, se suscribió entre el Ayuntamiento de Altea y D. Gregory Plant y D. Oscar Plant, Convenio en cuya virtud se cedieron al Ayuntamiento un total de 2.305 m2 de suelo en la Partida de Les Rotes, correspondientes a las siguientes fincas:

TITULAR	FINCA REGISTRAL					Referencia Catastral		SUPERFICIE en titulo (M2)
	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	POL	PARCELA	
OSCAR PLANT	7405	170	50	243	3ª	8	78	11.000,00
GREGORY PLANT	9123	51	143		1ª	8	74	5.000,00
								16.000,00

Excm. Ajuntament d'Altea
www.altea.es

C/ Consell, 6
03590 · Altea · Alacant

Tel.: 96 584 29 70
Fax: 96 584 15 25

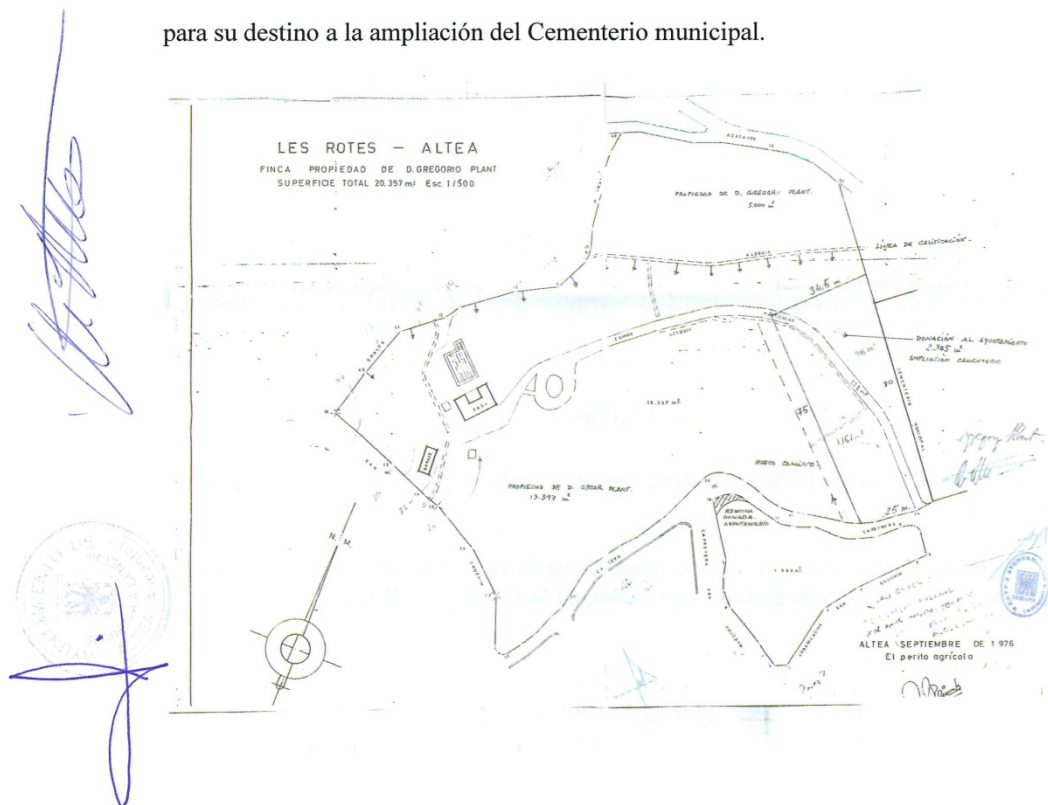
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario en funciones





para su destino a la ampliación del Cementerio municipal.



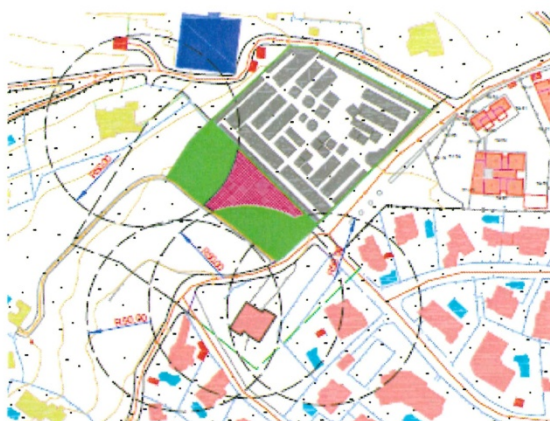
Por parte del Ayuntamiento de Altea se adquirió el compromiso de incluir la finca de D. Oscar Plant en su integridad y parcialmente la de D. Gregory Plant, en el ámbito de suelo urbano, clase 4e -edificación aislada- (parcela mínima 800 m2). El compromiso incluía la elaboración de la modificación de planeamiento general pertinente, quedando la cesión como anticipo de las cesiones gratuitas y obligatorias.

Por último, el convenio preveía el traslado del camino existente en el linde con el Cementerio municipal al nuevo lindero generado tras la cesión.

Segundo.- El Ayuntamiento ejecutó la ampliación del cementerio y el traslado del camino inicial al nuevo linde norte. Si bien el Ayuntamiento ha dispuesto del suelo, no se ha formalizado documentalmente la cesión. Y está pendiente la realización de la modificación puntual del Plan general en lo que se refiere a la generación de una zona de suelo urbano. En la actualidad D. Oscar Plant es el titular de las dos fincas afectadas por la cesión.

Tercero.- La superficie actualmente destinada a enterramientos (Zona color rosa en la imagen), como consecuencia de la aplicación en el planeamiento entonces vigente, del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria 39/2005, no cubre las necesidades del municipio a corto plazo.





Cuarto.- La modificación del reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobada por Decreto 195/2009, habilita la utilización del suelo para enterramientos, siempre y cuando se disponga de un perímetro de protección de 25 metros, que debe estar calificado como suelo dotacional y libre de toda clase de construcciones.

Quinto.- La versión preliminar del Plan General Estructural de Altea se halla en una fase de tramitación que no permite asegurar la disponibilidad de obtener terrenos para una nueva ampliación del cementerio en el plazo necesario.

Sexto.- Con el fin de poder elaborar la documentación de planeamiento, por el Ayuntamiento, se ha realizado un levantamiento topográfico de las fincas registrales del Sr. Oscar Plant, cuya copia se adjunta al presente como ANEXO I, con el fin de recoger el estado inicial de los terrenos. Como consecuencia del levantamiento topográfico realizado las superficies de las fincas afectadas son:

TITULAR	FINCA REGISTRAL					Referencia Catastral		SUPERFICIE en título (M2)	SUPERFICIE topografica
	Finca	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	POL	PARCELA		
OSCAR PLANT	7405	170	50	243	3ª	8	78	11.000,00	13.545,00
GREGORY PLANT	9123	51	143		1ª	8	74	5.000,00	5.000,00
								16.000,00	18.545,00

Con estos antecedentes, las partes

CONVIENEN

Primero.- D. Oscar Plant segregará, para su cesión al Ayuntamiento de Altea, un total de 4.946,29 m2, con arreglo a las superficies correspondientes a cada una de las fincas registrales de inicio, determinadas en base al levantamiento topográfico realizado, que después se detallan. Esta superficie comprende, tanto la ya cedida en virtud del convenio inicial, de 22 de agosto de 2002, como la que se cede en virtud del presente Convenio. En la siguiente imagen aparece identificado el ámbito de la propiedad inicial formado por las parcelas 74 y 78 del polígono 8 (Línea en Rojo), y la parte de las mismas cuya afección se propone para espacio dotacional público de la red primaria estructural de dotaciones, comprensiva del total de 4.946,29 m2, que se destinan a

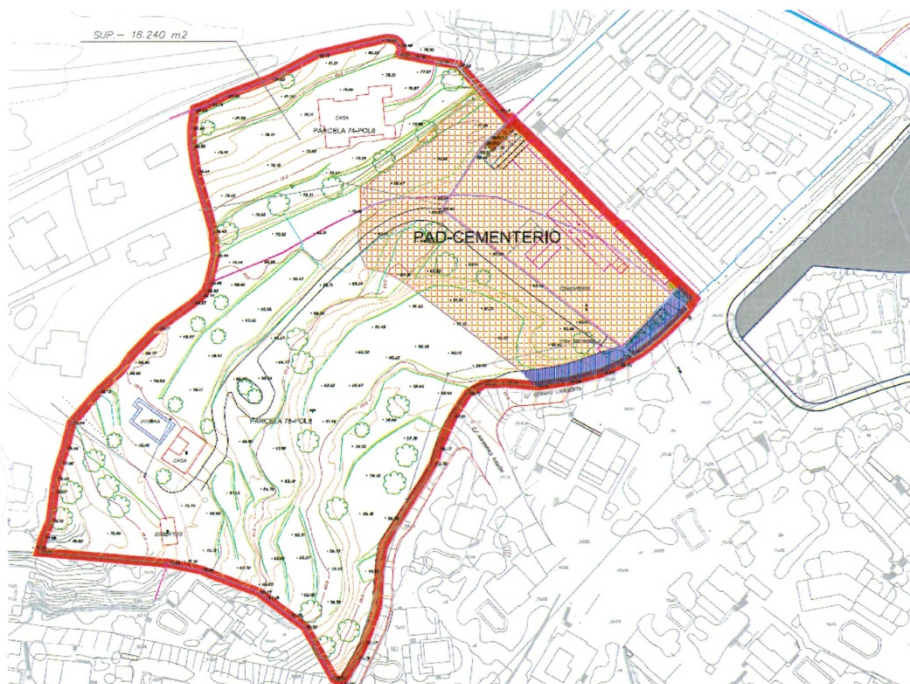




Ajuntament d'Altea

REGIDORIA URBANISME
URBANISME

Cementerio (sombreado a cuadros naranja), así como a la parte afectada a viario (sombreado azul):



Todo ello de acuerdo con el siguiente cuadro de superficies:

POL	PARCELA	SUPERFICIE INICIAL FINCA (M2)	SUP AFECTADAS 1º ampliacion (M2)	SUP AFECTADAS 2º ampliacion (M2)	TOTAL (M2)	SUP. RESTO DE FINCA (M2)	USO
8	74	5.000,00	900,22	645,29	1.545,51		CEMENTERIO VIARIO
			17,78	-	17,78		
			918,00	645,29	1.563,29	3.436,71	
8	78	13.545,00	1.255,27	1.821,73	3.077,00		CEMENTERIO VIARIO
			131,73	174,27	306,00		
			1.387,00	1.996,00	3.383,00	10.162,00	
TOTALES			2.305,00	2.641,29	4.946,29		

Segundo.- Con el fin de ordenar la zona, de modo que permita la obtención del suelo dotacional necesario para realizar una nueva ampliación del cementerio, y el cierre del suelo urbano, el Ayuntamiento iniciará los trámites para la modificación puntual del PGOU de 1982. A estos efectos, se generará una unidad de ejecución, que habilitará la cesión obligatoria del suelo dotacional, tanto para su destino al uso de cementerio, como el requerido para viario. Todo ello, con arreglo a los parámetros definidos en el

Excm. Ajuntament d'Altea
www.altea.es

C/ Consell, 6
03590 · Altea · Alacant

Tel.: 96 584 29 70
Fax: 96 584 15 25

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones





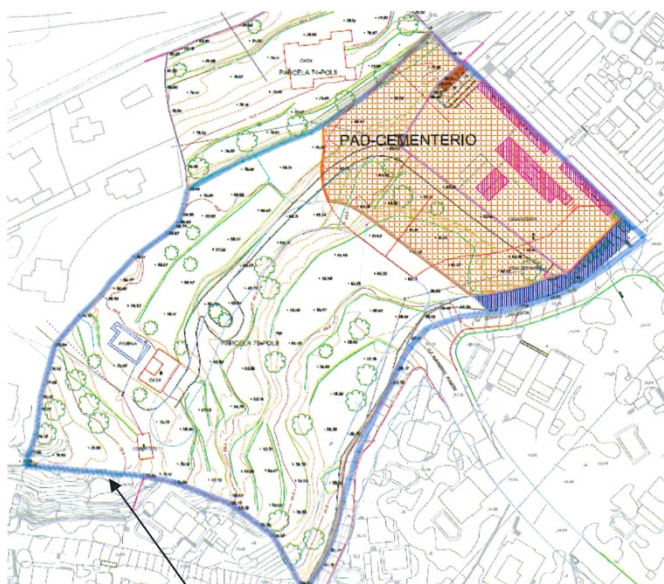
Ajuntament d'Altea

REGIDORIA URBANISME
URBANISME

siguiente cuadro, en el que se incluye el 10 por ciento de aprovechamiento, de cesión gratuita y obligatoria a la Administración:

Area global de la unidad de ejecución		15.682,82	M2	
CESIONES				
	CEMENTERIO	4.622,51	M2	
	VIARIO nuevo	2.048,12	M2	
	viario existente	186,18		
Sup. NETA EDIFICABLE		8.826,01	m2sN	
% CESION		6.670,63	m2s	42,53%
P. MINIMA		1.000,00	8	Nº
EDIFICABILIDAD (m2t)		0,32	2.824,32	m2t
OCUPACIÓN 25%			2.206,50	m2t
PLANTAS			2	
Nº VIVIENDAS		(se incluye existentes)	8	
10% aprovechamiento lucrativo		282,43	m2t	
Aprovechamiento lucrativo privado		2.541,89	m2t	

El anterior cuadro y la imagen posterior son meramente estimativos y carecen de fuerza vinculante, quedando sometido a las variaciones que imponga el contenido final de la modificación de planeamiento.



En azul Propuesta de delimitación Unidad de ejecución

Excm. Ajuntament d'Altea
www.altea.es

C/ Consell, 6
03590 · Altea · Alacant

Tel.: 96 584 29 70
Fax: 96 584 15 25

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones





Ajuntament d'Altea

REGIDORIA URBANISME
URBANISME

Tercero.- La unidad de ejecución se desarrollará por gestión directa o indirecta. En cualquier caso, los derechos y deberes derivados de este convenio no se verán modificados por la transmisión de las fincas, quedando subrogado el nuevo titular en los derechos y obligaciones que dimanen de él, a cuyos efectos, el Convenio, una vez aprobado, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cuarto.- El Ayuntamiento deberá vallar adecuadamente la parcela dotacional, de modo que quede perfectamente delimitado el espacio público. De conformidad con la normativa en vigor, la zona de protección de 25 metros ha de quedar libre de toda clase de construcciones, lo que incluye las instalaciones aéreas de cualquier tipo. El Ayuntamiento deberá mantener esta zona en adecuadas condiciones de ornato público, procurando la integración paisajística de cualquier tratamiento de ajardinamiento en el área en la que se ubica.

Quinto.- El presente convenio queda sujeto al buen fin de la modificación de planeamiento que habilite su cumplimiento efectivo. En caso de no producirse la aprobación definitiva del mismo en las condiciones básicas aquí reflejadas, el sistema de gestión urbanística para la obtención de los terrenos será el de expropiación. En todo caso, hasta el momento de la ejecución de las obras de urbanización, se mantendrá la situación actual de servicios y accesos a las edificaciones existentes.

**EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, POR LOS COMPARECIENTES
FIRMAN POR TRIPLICADO EJEMPLAR EL PRESENTE DOCUMENTO DE
LO QUE YO EL SECRETARIO DOY FE**

Excm. Ajuntament d'Altea
www.altea.es

C/ Consell, 6
03590 · Altea · Alacant

Tel.: 96 584 29 70
Fax: 96 584 15 25

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

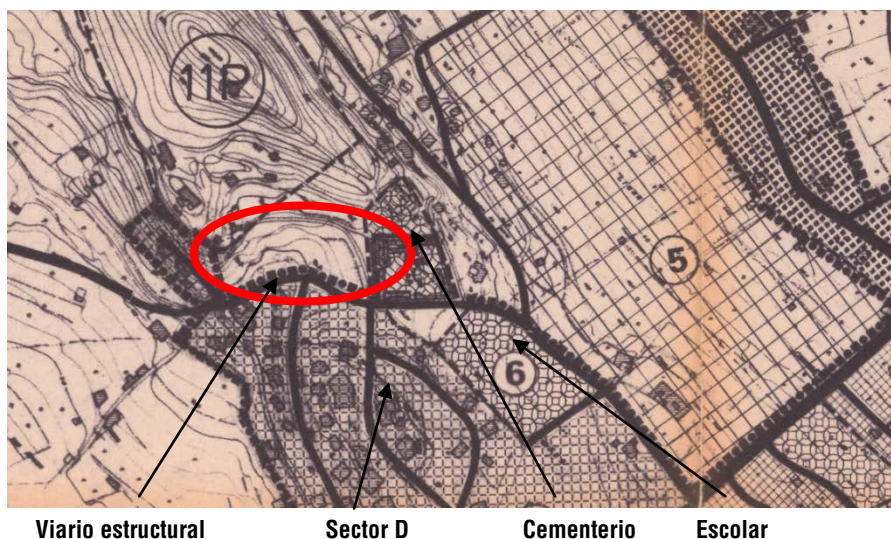
B.1. Alcance de la modificación propuesta.

Se propone la presente modificación puntual del Plan general de Ordenación Urbana con el fin de poder realizar nichos para enterramiento en las instalaciones actuales del CEMENTERIO Municipal, y solucionar con ello la demanda urgente de este servicio por parte del municipio. La afección directa que supone la aplicación del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento en el que se regulan las prácticas de la policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, implica que una gran parte del suelo ya destinado a uso dotacional no pueda ser utilizado para la realización de las construcciones que albergan los nichos para enterramientos. Para conseguir este objetivo es necesario ampliar el espacio dotacional existente del Cementerio. Por tanto, la modificación contempla la realización de los cambios necesarios para generar la reserva dotacional precisa para habilitar el destino integro del suelo dotacional actualmente existente a la construcción de enterramientos, y establecer así mismo, la ordenación de la zona colindante a este espacio para que quede integrada en la malla urbana. En consecuencia, la modificación respecto de la situación actual del planeamiento implica un cambio de clasificación de una zona de suelo no urbanizable, una parte calificada como forestal y otra de régimen normal, colindante a las actuales instalaciones del cementerio, para su paso a Suelo Urbano. A estos efectos, se generará una unidad de ejecución, que habilitará la cesión obligatoria del suelo dotacional, tanto para su destino al uso de cementerio, como el requerido para completar la red viaria.

B.2. Justificación de la Modificación

B.2.1. Adecuación a los requisitos de la LOTUP

El plan general vigente estableció la ordenación de la zona tal y como se puede ver en la siguiente figura



Como se puede observar el viario estructural señalado en la imagen superior da acceso a una zona escolar (6) Colegio Público Les Rotes, al Cementerio (6) y a las parcelas del sector D San Chuchim, en consecuencia no se conforma como el límite del desarrollo urbano, sino como elemento de conexión integrado. Se generó por tanto un espacio vacante de escasa superficie confinado entre el suelo urbano residencial del Sector D y el equipamiento del cementerio, con frente a la red viaria. Esta zona vacante ya

fue utilizada para la primera ampliación del cementerio, con lo que tras la modificación puntual la superficie afectada se ha visto reducida.

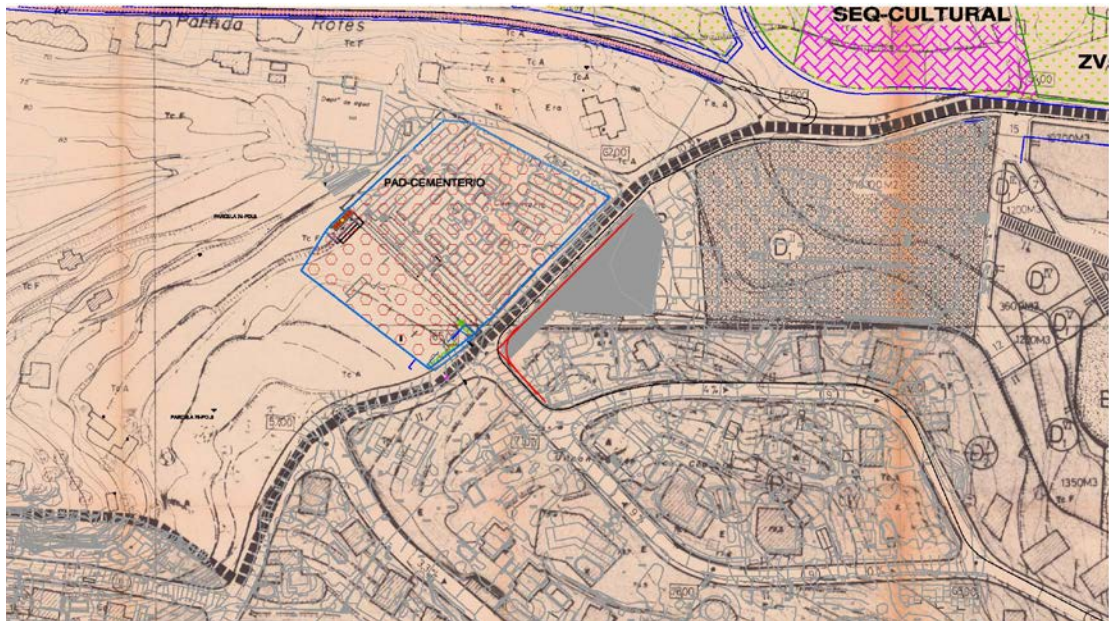


Imagen del PG Modificado 2008

De acuerdo con la ley 5/2014 de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, las zonas urbanizadas se caracterizan por ser suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en éstas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

La ejecución del viario reconocido en el Plan general podría conferir a los terrenos colindantes, objeto de esta modificación, la condición de suelo urbano al dotarle de los servicios urbanísticos. Con ello se daría la paradoja de conferir la condición de suelo urbano a unos terrenos no ordenados y por lo tanto, no susceptibles de generar obligaciones urbanísticas con cuyo cumplimiento se adquirieran los correlativos derechos.

Resulta obligada la ordenación del ámbito de la modificación, a fin de completar la regulación urbanística de los terrenos que van a incluirse de facto en la malla urbana y que quedan colindantes a la reserva dotacional, habilitando con ello el cumplimiento de las cargas y el nacimiento de los derechos urbanísticos de los particulares.

De esta forma la modificación que se plantea reuniría los requisitos legales en tanto en cuanto se propone la generación de una única manzana que culminaría la malla urbana existente del suelo urbano integrándola con la red viaria estructural, así como con la de dotaciones. Las características de la ordenación que se propone corresponderían a las de la zona donde se ubica e integra, zona residencial de baja densidad (ZUR RE1 de acuerdo con la versión preliminar del Plan general estructural).

En consecuencia, la modificación tiene como finalidad el cambio de clasificación de la zona de suelo delimitada por la reserva dotacional, la red viaria y la urbanización San Chuchim, que de acuerdo con el Plan general de Ordenación urbana aprobado en 1982, se estableció como suelo no urbanizable de régimen normal y suelo no urbanizable de protección forestal, así como la creación de una unidad de ejecución que englobaría, tanto los suelos para los que se propone el cambio de clasificación, como los que fueron objeto de la primera ampliación del cementerio.

B.2.3. Clasificación

La presente modificación propone como clasificación para el ámbito a modificar la de **SUELO URBANO**.

B.2.4. Zonificación

Los nuevos suelos formarán parte de la zona urbanizada, en la que se integrarán, que de acuerdo con la versión preliminar del Plan general estructural se ha denominado ZUR-RE-1 Zona urbanizada de uso global residencial de baja densidad- San Chuchim. El uso dominante será el de Residencial de carácter unitario, que se desarrolla en edificación aislada de baja altura y escasa ocupación de parcela, generándose amplios espacios libres privados.

B.2.5. Parámetros urbanísticos del ámbito de la modificación

La superficie de la unidad de ejecución será de 15.682,82 metros cuadrados, e incluirá 2.155,49 metros cuadrados con uso actual de Cementerio (Modificación puntual aprobada en 2008), así como los 2.279,86 m2 de nueva creación. Los derechos urbanísticos correspondientes a esta superficie deben ser adjudicados a su primitivo titular de acuerdo con el artículo 83.1 de la LOTUP:

Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento

Se incluyen además 271,81 metros cuadrados destinado a viario ejecutado y 831,83 metros cuadrados de suelo destinado a viario de la red primaria pendiente de ejecutar y gestionar.

Para la determinación de la edificabilidad a materializar en la unidad de ejecución que se propone se ha partido del análisis realizado para el polígono con el que necesariamente ha de integrarse. De tal forma que:

POLIGONO	Sup bruta (M2S)	Sup de techo(M2T)	IEB (M2t/M2sb)	IER (m2t/m2sb)	SUP DOTACIONAL (m2s)	EDG (m2d/m2t)
D2-San chuchim	109.500,00	29.925,00	0,2733	0,2733	24.000,00	0,8020
NUEVA UNIDAD	15.682,82	4.285,92	0,2733	0,2733	7.093,02	1,6550
D2-San chuchim+UNIDAD	125.182,82	34.210,92	0,2733	0,2733	31.093,02	0,9089

Se ha estudiado también el cálculo de la edificabilidad sobre la totalidad del sector D al que pertenece el polígono D2 San Chuchim, para comprobar posibles desviaciones. El estudio arroja como resultados

SECTOR	Sup bruta (M2S)	Sup de techo(M2T)	IEB (M2t/M2sb)	IER (m2t/m2sb)	SUP DOTACIONAL (m2s)	EDG (m2d/m2t)
SECTOR D	296.800,00	80.162,00	0,2701	0,2701	93.500,00	1,1664
NUEVA UNIDAD	15.682,82	4.285,92	0,2733	0,2733	7.093,02	1,6550
SECTOR D+UNIDAD	312.482,82	84.447,92	0,2702	0,2702	100.593,02	1,1912

Como se puede comprobar el orden de magnitud del índice de edificabilidad bruta de aplicación a la unidad de ejecución prácticamente no varía ya que la alteración afecta al tercer decimal.

Por lo tanto se establece para la unidad de ejecución un IEB de 0.2733 m2t/m2sb, y un IER de 0,2733 m2t/m2sb, que es perfectamente viable para las condiciones tipológicas de la zona ZUR-RE1, de vivienda

unifamiliar aislada (baja densidad) a la que habrá de pertenecer; fijando la superficie mínima de parcela en 1.000 m², con una ocupación del 30% y dos plantas de altura.

En consecuencia los parámetros del nuevo ámbito generado serían:

Superficie bruta del ámbito: 15.682,82 m²s

Superficie dotaciones públicas del ámbito: 7.093,02 m², formada por:

Red primaria de dotaciones

PQI- Cementerio: 4.435,35 m²

PV- Viario estructural: 1.103,64 m²

Red secundaria de dotaciones

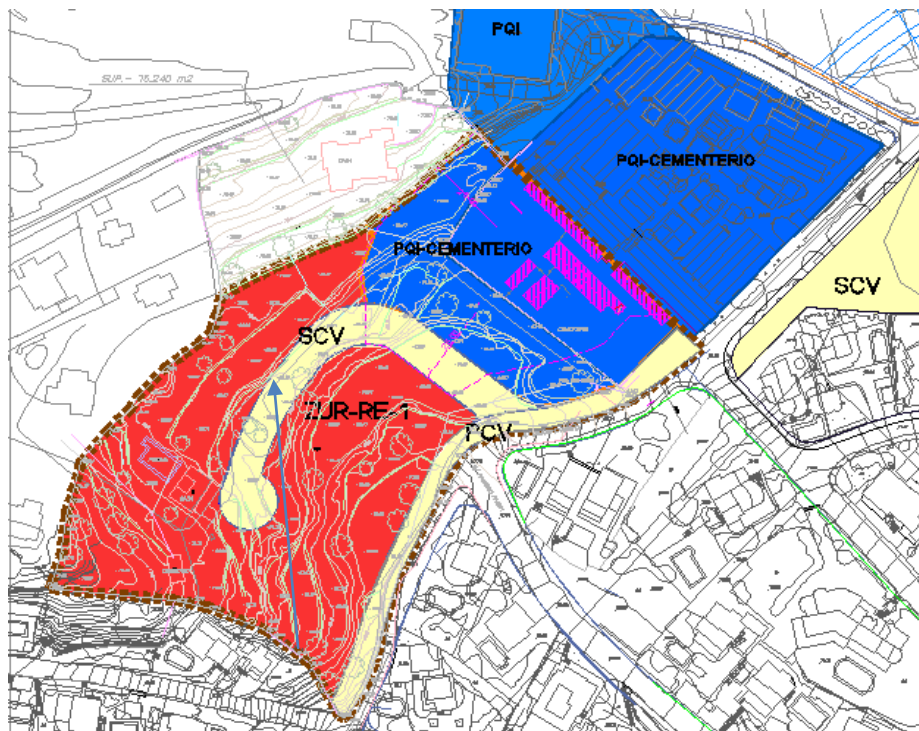
SV- Viario red secundaria: 1.554,03 m²

Indice de edificabilidad bruta (IEB) = 0.27 M²T/M²Sb

Indice de edificabilidad Residencial (IER) = 0,27 m²t/m²b

Edificabilidad Residencial (ER) = 4.285,92 m²t

Superficie de parcela neta edificable: 8.589,80 m²sn



Delimitación Unidad de Ejecución

En cuanto al incremento de viviendas y número de habitantes, una vez establecida como parcela mínima para vivienda unifamiliar la superficie de 1.000 m², el número máximo de viviendas a realizar sería de 8 unidades de vivienda unifamiliar.

El número máximo de habitantes se deduce de la aplicación del artículo 22 la ley 5/2014 de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, que establece el valor de 2.5 habitantes/vivienda. En consecuencia el incremento de población como consecuencia de la generación de la unidad de ejecución será de 20 habitantes.

B.2.6. Justificación de la suficiencia de recursos hídricos

La suficiencia de recursos hídricos para un incremento de 20 habitantes se realiza en base a los datos que constan en el Estudio de reservas hídricas que forma parte de estudio ambiental y territorial estratégico del Plan general estructural en tramitación, que ha sido informado favorablemente por el organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Júcar y que se adjunta como Anexo a la presente modificación.

La conclusión del estudio es la siguiente:

La disponibilidad administrativa de recursos asciende a **4.145.804 m³/año**, conforme a las resoluciones de los diferentes expedientes de concesión de aguas subterráneas, (Exptes: 1999RP0033, 1996CP0088 y 2007RP0003), volumen superior a la demanda total prevista en el documento de Revisión del Plan General, que al final de su vigencia prevé para el total desarrollo de unas necesidades hídricas de **4.075.581 m³/año**.

Partiendo de la previsión de consumo a futuro que asegura esta dotación para el crecimiento propuesto en la versión preliminar del plan general estructural en función de los distintos usos propuestos, que se resume en el cuadro adjunto,

PREVISION DE DEMANDA			
DEMANDA UTE			
Uso Residencial	1.721.558	m3/año	
Uso terciar/industrial	698.836	m3/año	
Incpto.Volumen po Rdto red	534.444	m3/año	
	2.954.838	m3/año	
DEMANDA APOBERSA			
Uso Residencial	1.120.743	m3/año	
DEMANDA TOTAL	4.075.581	m3/año	

Cabría pues añadir a la previsión de demanda de uso residencial el incremento que supone en este valor la modificación que se propone, que implica un incremento de 20 habitantes a los que les corresponde una dotación de 51,3701 m3/año

Nº habt	20 hab
Dotación	140,74 l/hab/día
	51370,1 L/Hab/año
	51,3701 m3/año

Incrementando el global en 51,3701 m3/año, la necesidad de reserva total de agua estaría en 4.075.632,37 m3/año que es inferior a los 4.145.804 m3/año de disponibilidad administrativa.

B.2.7. Justificación cumplimiento de estándares de parques públicos y zonas verdes

En cuanto a la justificación de los estándares de parques públicos y zonas verdes conforme a los aportados 1c y 3 del artículo 24 de la LOTUP, es necesario tener en cuenta, que el vigente plan general de ordenación urbana fue aprobado en 1982, estando en ese momento vigente la ley de suelo de 1975, en la que no se establecían condiciones precisas de las reservas necesarias para lo que hoy en día se denominan Parques, ni de sus características geométricas.

Para realizar la justificación exigida se ha considerado más adecuado proceder a la cuantificación del

global de zonas verdes del municipio en función de los distintos tipos de suelo e incluyendo la estimación de población utilizada en el plan general vigente (si bien esta es muy superior a la real).

De tal forma que:

- Para el **Suelo urbanizable programado propuesto por el Plan General de ordenación urbana** vigente se podría considerar que los suelos asignados a los Sistemas generales serían los equivalentes a la red primaria de dotaciones, y serían los que consta a continuación

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTOR	POL	SUPERFICIE HAS	POBLACION HAB	DENSIDAD Hab/Ha	SISTEMAS GENERALES			
					VIA RIO	VERDE	DEPORTIVO	OTROS
					DE P.G.	DE P.G.		
R	R-1	0,76	200	262,5	0,53	0,23		
	R-2	7,54	1.979	262,5	0,79	1,42		
	R-3	6,03	1.583	262,5	0,3	0,21	0,75	
TOTAL		14,33	3.762		1,62	1,86	0,75	0
	I-1	9,64			0,8			
	I-2	10						
TOTAL		19,64			0,8	0	0	0
TOTAL SURB.		33,97	3.762		2,42	1,86	0,75	0

- Para el **suelo urbano**, y tal y como consta en la documentación justificativa de la Memoria del Plan general de ordenación urbana vigente, se establecían las reservas para las zonas verdes del suelo urbano asignándolas por sectores tal y como se puede comprobar en la tabla siguiente extraída del documento, si bien en ningún momento se determina que parte de las reservas de zonas verdes podrían ser consideradas como pertenecientes a red primaria de dotaciones, ya que este concepto no existía.

SUELO URBANO

SECTOR	POL	SUP. (HAS)	POB. (HAB)	DEN. Hab/Ha	AREA EDIFICABLE	DOTACIONES						
						VIARIO			APARC.	VERDE	DEPORTI VO	SERVICIOS ESPECIALES
						PEATONA	DE	DE P.G.				
A	A-1	11,13	3.809,00	372,00	10,24			0,23		0,61		0,05
	A-2	2,23	690,00	388,00	1,78			0,23		0,22		
TOTAL		13,36	4.499,00		12,02	0,00	0,00	0,46	0,00	0,83	0,00	0,05
B	B-1	8,57	1.707,00	266,00	6,41	0,01	1,16	0,91		0,08		
	B-2	11,43	3.682,00	622,00	5,92	0,06	0,79	2,69		0,13	1,78	0,06
	B-3	9,82	2.730,00	622,00	4,39	0,13	0,84	1,06		0,16	2,08	1,16
	B-4	5,36	990,00	270,00	3,67	0,25	0,40	0,56		0,48		
	B-5	6,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	5,36		0,47
TOTAL		41,46	9.109,00		20,39	0,45	3,19	5,22	0,45	6,21	3,86	1,69
C	C-1	2,16	519,00	297,00	1,75	0,00	0,10	0,28		0,03		
	C-2	1,40	391,00	416,00	0,94	0,00	0,02	0,44		0,00		
	C-3	5,50	1.459,00		3,93	0,02	0,87	0,49		0,19		
	C-4	4,27	674,00	297,00	2,27	0,10	0,44	0,44		0,22		0,80
	C-5	4,79	1.161,00	297,00	3,71	0,06	0,04	0,75	0,23			
	C-6	5,76	226,00	58,00	3,91		0,10	0,75				1,00
TOTAL		23,88	4.430,00		16,51	0,18	1,57	3,15	0,23	0,44	0,00	1,80
D	D-1	3,80	386	272	1,42	0,11	0,09	0,48	0,35	0,25		1,1
	D-2	10,95	470	55	8,55		1,71	0,69				
	D-3	0,00	0	0	0							
	D-4	2,77	136	38	2,39			0,38				
	D-5	6,95	1063	272	3,91	0,19	0,59	0,7	0,37	0,68		0,51
	D-6	5,21	338	83	4,06	0,01	0,43	0,4	0,07			0,24
TOTAL		29,68	2.393,00		20,33	0,31	2,82	2,65	0,79	0,93	0,00	1,85
H	H-1	2,93	846	388	2,18	0,008	0,39	0,24		0,11		
	H-2	7,19	448	124	3,62		0,51	0,67		1,82		0,57
	H-3	1,67	161	124	1,3		0,14			0,23		
	H-4	5,81	1386	300	4,62		0,69	0,5				
TOTAL		17,60	2.841,00		11,72	0,01	1,73	1,41	0,00	2,16	0,00	0,57
I	I-1	5,17	85	38	3,49			1,68				
	I-2	3,22	51	38	2,26			0,96				
TOTAL		8,39	136,00		5,75	0,00	0,00	2,64	0,00	0,00	0,00	0,00
L	L-1	1,43	709	372	1,09					0,34		
	L-2	1,56	481	388	1,24	0,02	0,23	0,07				
	L-3	3,04	443	194	2,28		0,1	0,66				
	L-4	0,60	0		0							0,6
	L-5	0,50	0		0						0,5	
	L-6	0,16	0		0							0,16
TOTAL		7,29	1.633,00		4,61	0,02	0,33	0,73	0,00	0,34	0,50	0,76
M	M-1	12,07	415	38	10,66		1,06			0,35		
TOTAL		12,07	415,00		10,66	0,00	1,06	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00
N	N-1	8,69	434	58	7,49		1,1			0,1		
TOTAL		8,69	434,00		7,49	0,00	1,10	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00
GLOBAL												
SUELO URBANO		162,42	25.890,00		109,48	0,97	11,80	16,26	1,47	11,36	4,36	6,72

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de Funciones



- Para el **Suelo urbanizable no programado** se establecía una reserva de sistemas generales con los siguientes valores

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS

SECTOR	POLIGONO	SUPERFICIE HAS	POBLACION HAB	DENSIDAD VIV/Ha	SISTEMAS GENERALES			
					VIARIO PG	VERDE DE P.G.	SERVICIOS	OTROS
RESIDENCIAL	R-1	3,46		60	0,31		3,15	
	R-2	0,66		60	0,66			
	R-3	0,60		60	0,60			
	R-4	0,60		60	0,60			
	R-5	0,13		60	0,13			
	R-6	0,60		20	0,30	0,30		
	R-7	1,64		20	0,84	0,80		
	R-8	1,78		20	0,80	0,98		
	R-9	0,81		20	0,81			
	R-10	1,04		20	1,04			
TOTAL		11,32			6,09	2,08	3,15	0,00
INTERÉS TURISTICO	IT-1	1,00		60	0,70	0,3		
	IT-2	0,66		35	0,66			
	IT-3	0,34		35	0,34			
	IT-4	2,90		35	0,40	2	0,5	
TOTAL		4,90			2,10	2,30	0,50	0,00
TOTAL GLOBAL		16,22			8,19	4,38	3,65	0,00

Además de lo expuesto, se han de tener en cuenta las reservas de zonas verdes de todos los sectores con planeamiento parcial aprobado con anterioridad al Plan general, ya que éste los incorpora conservando sus determinaciones, aunque sus instrumentos de planeamiento parcial tampoco recogen la categoría de parques urbanos, sino la de zonas verdes.

En base a todo lo expuesto, y dado el tipo de documentos de los que se dispone hasta el momento, se ha considerado más adecuado proceder a la cuantificación del global de zonas verdes del municipio tal y como se ha propuesto. En la tabla siguiente se resumen las previsiones incluidas tanto en el plan general vigente como en los instrumentos de planeamiento aprobados hasta el momento

TIPO DE SUELO	POBLACION (HAB)	ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES (M2)
SUELO URBANO DE PGOU	25.890,00	111.600,00
SUELOS URB. CON DESARROLLO PREVIO AL PGOU	19.665,76	1.578.391,76
SANTA CLARA	590,00	36.206,00
EL PARADISO	960,00	80.528,00
ARAMO	9.725,38	1.079.979,00
MASCARAT	5.620,00	129.569,76
GALERA DE LAS PALMERAS	650,00	46.175,00
TOSAL DEL MOLAR	203,00	9.000,00
LA OLLA	140,71	6.150,00
ALHAMA SPRINGS	620,00	90.030,00
JARDINES DE ALAMA	105,00	6.731,00
SIERRA ALTA	252,00	17.240,00
ALHAMA CANDELA	620,00	71.363,00
MONTAHUD	179,67	5.420,00
SUELOS DESARROLLADOS EN LA VIGENCIA DEL PGOU	12.237,50	141.571,00
(R-1, R-2 Y R-3) GARGANES BASSETA	4.825,00	31.271,00
S-3 VILLA GADEA	1.470,00	22.700,00
S-4.1 MARYMONTAÑA I	840,00	19.800,00
S-6 MARYMONTAÑA II	1.390,00	21.600,00
RS-8 BELLAS ARTES	3.712,50	46.200,00
SUELOS SIN DESARROLLAR PREVISTOS EN EL PGOU*	12.775,63	25.331,00
RS-1 a RS-10	6.754,00	11.000,00
IT-1 A IT3	1.846,13	3.000,00
S-4.2 MARYMONTAÑA I	1.907,50	
S-5 CARL MAR	2.268,00	11.331,00
TOTAL	70.568,89	1.856.893,76

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de Funciones



En consecuencia, **el estándar global de zonas verdes y parques públicos** del vigente plan general se deduce de la tabla anterior, en la que se han tenido en cuenta la población y las zonas verdes de la totalidad del suelo urbano, de los sectores con planeamiento aprobado con anterioridad a la aprobación del plan general vigente, de los sectores que se han desarrollado al amparo del Plan general de ordenación y de la revisión del programa de actuación del plan general de ordenación urbana y de los suelos pendientes de desarrollo.

Siendo la población total prevista en el Plan general vigente y en los distintos instrumentos de planeamiento de 70.568,89 habitantes y contando con una reserva de zonas verdes de 1.856.893,76 metros cuadrados, el estándar de metros cuadrados de zonas verdes y parques públicos por habitante es de 26,31 m² / hab, superior a los 10 metros cuadrados por habitante exigidos por la LOTUP de forma global para todo el municipio y no exigible para cada sector u ámbito de planeamiento.

Puesto que se cumple sobradamente con la reserva global de zonas verdes y parques públicos para el municipio, no procede realizar ninguna reserva en el ámbito de la modificación puntual que se propone.

B.2.8. Determinación de las características del nuevo viario

Para dar servicio a las parcelas incluidas en el ámbito del suelo objeto de la presente modificación se ha considerado necesario incluir un viario de distribución local. Dada la orografía del ámbito y con el fin de evitar impactos innecesarios, se ha optado por generar un viario que acaba en fondo de saco.

La anchura mínima para el viario propuesto será de 12 metros de acuerdo con las determinaciones de la LOTUP contenidas en el Anexo IV, apartado III, 2.4a, ya que:

- el ámbito es de uso Residencial;
- el IEB es de 0,27 m²/m² < 0.30M²/M²
- Doble sentido

No obstante, y puesto que en el Anexo citado (apartado 2.4.c) se establece la posibilidad de que para sectores de uso dominante residencial se pueda admitir que un 25% de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20% a las establecidas legalmente, siempre para calles de distribución local o de importancia relativa menor, se propone la utilización de esta minoración ya que se cumplen los requisitos para su aplicación.

La superficie viaria incluida en el ámbito es de 2.657,67 metros cuadrados, de los cuales 1.103,64 metros cuadrados corresponde a viario de la red estructural primaria y el resto 1.554,03 metros cuadrados corresponden a la red secundaria.

El 25 % de la superficie viaria del ámbito es 664,32 metros cuadrados.

El 20 % de la anchura establecida legalmente para doble sentido, es decir 12,20 metros, equivalentes a 2.44, lo que implicaría un ancho de 9.56 metros.

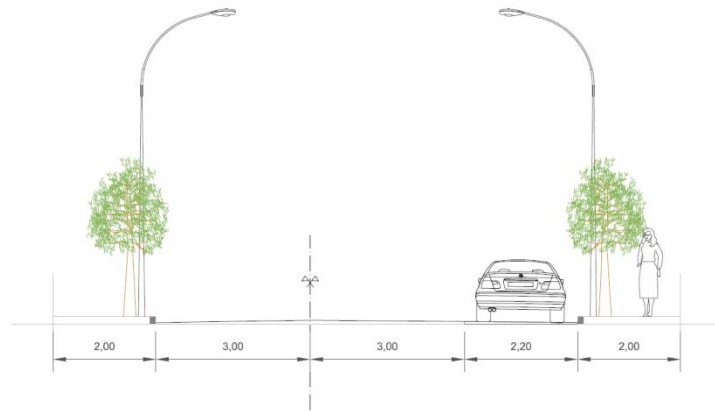
El nuevo vial perteneciente a la red secundaria se plantea con una anchura variable, el primer tramo hasta la curva tendrá un ancho de 12,20 mts y el segundo tramo hasta la rotonda tendrá un ancho variable desde 12,20 hasta 10 mts. Ello implica que la superficie viaria del segundo tramo cuyo ancho es inferior a 12,00 mts es de 539,80 m², valor inferior al de 664,32 m² resultante de la aplicación de la reducción. En consecuencia cumple con los límites impuestos legalmente.

- Definición viario estructural: ancho 15 mts, de acuerdo con el PGOU vigente
- Definición viario de la red secundaria:

Tramo 1:

Ancho: 12.20 mts; Doble carril: 6 mts; Aceras: 2 mts;

Plaza de Aparcamiento en línea: 2.20*4,50



Sección tipo tramo 1

La pendiente de este tramo es del 8,65%.

Tramo 2:

Ancho variable de 12.20 hasta 10 mts; aceras de 2 mts a ambos lados.

Pendiente máxima: 4%

B.2.9. Justificación del cálculo del estándar global de dotaciones públicas

La solución que se plantea mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo en consecuencia con lo marcado el artículo 63 de la LOTUP para las modificaciones de planes y programas. De acuerdo con lo expresado en el Anexo IV, los planes calcularán para cada ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

Se ha procedido a calcular el estándar dotacional global (EDG) correspondiente al Sector D del vigente plan general de ordenación urbana, ya que el ámbito a modificar se localiza colindante a este completando la malla urbana existente. Hemos de aclarar que dicho estándar no aparecía en el documento de planeamiento general ya que se redactó al amparo de otra legislación urbanística, no obstante se ha realizado el cálculo del estándar dotacional global para dicho sector.

Los datos en cuanto a superficies del sector D en el vigente plan y previos a la modificación que se pretende realizar son:

Superficie bruta del Sector D : 29.68 Has <> 296.800 m²

Superficie edificable Sector D: 20,33 Has <> 203.300 m²

Superficie dotacional del Sector D: 9.35 Has <> 93.500 m²

Superficie de techo del Sector D : 80.162 m²

$$\text{EDG} = 93.500 \text{ m}^2\text{sd}/80.162 \text{ m}^2\text{t} = 1,664 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{t}$$

A continuación y en base a la ordenación pormenorizada que se propone se realiza el cálculo del estándar de dotaciones públicas para este ámbito:

Superficie bruta del ámbito: 15.682,82 m²s

Superficie dotaciones públicas del ámbito: 7.093,02 m², formada por:

PQI- Cementerio: 4.435,35 m²

Viario (Red primaria y secundaria): 2.657,67 m²

$$\text{IEB} = 0.27 \text{ M}^2\text{T}/\text{M}^2\text{Sb}$$

ER= 4.285,92m2t

IER =0,27 m2t/m2sb

Superficie edificable: 8.589,8 m2s

Por lo tanto:

$$\text{EDG} = 7.093,02 \text{ m}^2 / 4.285,92 \text{ m}^2\text{t} = 1,6550 \text{ m}^2\text{sd}/\text{m}^2\text{t}$$

En consecuencia la modificación que se plantea implica un incremento de suelo dotacional siendo el estándar dotacional global de la actuación de 1,6550 m2sd/m2t.

Para determinar lo que implica este valor de estándar dotacional en la zona formada por el conjunto del nuevo ámbito y el sector D y poder determinar el incremento del estándar de dotaciones públicas de la actuación que se propone, se calcula nuevamente el EDG sobre la total de superficie que incluye el sector D y la nueva unidad de ejecución,

SECTOR	Sup bruta (M2S)	Sup de techo(M2T)	IEB (M2t/M2sb)	IER (m2t/m2sb)	SUP DOTACIONAL (m2s)	EDG (m2d/m2t)
SECTOR D	296.800,00	80.162,00	0,2701	0,2701	93.500,00	1,1664
NUEVA UNIDAD	15.682,82	4.285,92	0,2733	0,2733	7.093,02	1,6550
SECTOR D+UNIDAD	312.482,82	84.447,92	0,2702	0,2702	100.593,02	1,1912

Por lo tanto se concluye que la actuación proporciona un incremento del estándar global de dotaciones del área que pasa de 1,1664 m2t/m2sd a 1,1912 m2t/m2sd, lo que implica que se mantiene el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo.

B.2.10. Determinación del ámbito de gestión urbanística

Con el fin de conseguir la adecuada gestión urbanística de la propuesta se genera una unidad de ejecución conformada con los nuevos suelos reclasificados y los pertenecientes a la primera ampliación del Cementerio para su programación y ejecución conjunta.

Las características urbanísticas

Zona de ordenación: ZUR RE1

Superficie bruta del ámbito: 15.682,82 m2s

Superficie dotaciones públicas del ámbito: 7.093,02 m2, formada por:

Red primaria de dotaciones

PQI- Cementerio: 4.435,35 m2

PV- Viario estructural: 1.103,64 m2

Red secundaria de dotaciones

SV- Viario red secundaria: 1.554,03 m2

Estándar de dotaciones

EDG: 1,6550 m2sd/m2t

Índice de edificabilidad Bruta del ámbito

IEB = 0.27 M2T/M2Sb

Índice de edificabilidad Residencial del ámbito

IER =0,27 m2t/m2sb

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de Funciones



Edificabilidad Residencial del ámbito en metros cuadrados de techo

ER= 4.285,92m²t

Superficie lucrativa: 8.589,80 m²s

Nº de viviendas: 8

Nº de habitantes 20

Subzona de Ordenación (AIS) Unifamiliar aislada

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (VA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Unitario

PARÁMETROS	
Subzona:	AIS
PARCELA	
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.000m ²
Frente de parcela	15 m
Círculo inscrito	20 m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo a vial principal	7 m
Retranqueo vial secundario	5 m
Retranqueo a lindes	5 m*
INTENSIDAD	
Coefficiente de edificabilidad neta (m ² t/m ² sn)	0,49(m ² t/m ² sn)
Coefficiente de ocupación máximo	30%
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas máximo	2 (PB+1)
Altura maxima reguladora	7,00 m

* el retranqueo a lindes con Suelo No Urbanizable será de 10 metros.

Condiciones de ordenación:

La edificación a realizar en el ámbito será de carácter aislado en parcela y responderá al tipo contemplado para la subzona denominada AIS. Los parámetros urbanísticos correspondientes a esta subzona se encuentran definidos de forma precisa en el apartado anterior. Además se tendrán en cuenta las ordenanzas generales y particulares que forman parte de la presente Modificación puntual del Plan general. La edificación se desarrollará en planta baja y una planta de piso y deberá de integrarse en la pendiente del terreno.

Se deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el estudio de Integración Paisajística que acompaña a la presente modificación puntual. La unidad de ejecución está afectada por el ámbito de influencia del BRL ETN-12 Cementerio de Altea, ya que es colindante. Por lo tanto la nueva edificación que se pueda realizar en el ámbito no afectará a las visuales del Cementerio.

Condiciones de Ejecución

- 1 Conexión a la red de agua potable del Municipio en la Calle
2. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en la calle Alcoy y camino de Altea a Alfaz del Pi. En caso necesario 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 de la Unidad.
- 3.- Alumbrado Público
- 4.- Ejecución del viario de la red secundaria, así como del viario estructural incluido en el ámbito de la unidad de ejecución. Asfaltado completo del viario y encintado y pavimentación de aceras. En el caso de que hubiera que realizar muros de contención, éstos deberán de quedar integrados paisajísticamente en el lugar, no pudiendo realizarse de escollera o gaviones.
- 5.- Señalización viaria.
- 6.- Conexión a las redes de energía, gas, y telecomunicaciones. De acuerdo con las compañías suministradoras.
- 7.-Jardinería en viario

B.2.11. Tramitación administrativa de la Modificación puntual

De acuerdo con el contenido del artículo 45 de la LOTUP, los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

En el presente caso, consta acuerdo adoptado por la Comisión de evaluación ambiental, órgano competente para emitir informe ambiental y territorial estratégico al que se refiere el artículo 51.2.b de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, celebrada el 28 de septiembre de 2017 en el que se determina **EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA AMPLIACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (CEMENTERIO) EN EL MUNICIPIO DE ALTEA, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE.**

En consecuencia el procedimiento a seguir de acuerdo con lo expuesto es el de planes sujetos al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica según lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP, una vez realizadas tras las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de este mismo cuerpo legal.

Se deberá de realizar información pública durante un periodo mínimo de 45 días, así como realizar las consultas a los organismos afectados con petición de informes exigibles de acuerdo a la legislación sectorial.

En cuanto a la competencia para aprobar la presente modificación de carácter estructural, está legalmente atribuida a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, al tratarse de alteraciones que afectan a ordenación estructural (artículo 44 apartado c) de la LOTUP).

En Altea, Octubre de 2018

Redactado: Ana M^a Beltri Izquierdo-Arquitecta Municipal y Pedro Gomez-Jordana-Asesor jurídico Mpal

Firmado electrónicamente

C. INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, dentro de la documentación integrante de las modificaciones del Plan General se deberá incluir un informe que justifique la viabilidad económica de las actuaciones de urbanización que se proponen.

C.1. Datos de partida

Como datos de partida para el cálculo de la viabilidad económica del ámbito que se propone para la unidad de ejecución objeto de la modificación puntual, hay que tener en cuenta una serie de datos resultado de la ordenación que se plantea, como son:

- **Superficie de la Unidad:** Superficie total del ámbito de actuación.
- **Red primaria dotacional existente y afecta a su destino,** que se excluye de la superficie computable
- **Superficie computable del sector:** Como regla general, como la red primaria incluida en los sectores se ejecuta a cargo de los mismos, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector, solo es inferior a la superficie del sector cuando existen en el ámbito actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.
- **Índice de Edificabilidad bruta IEB:** es el cociente entre la edificabilidad bruta del ámbito de actuación y la superficie bruta de dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto (m^2 techo/ m^2 suelo b), la edificabilidad bruta es la suma de todas las edificabilidades, destinadas a cualquier uso lucrativo (sin incluir la edificabilidad dotacional privada permitida por el plan), que pueden materializarse en dicho ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 techo).

Los elementos de la red primaria incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución se computan a efectos de edificabilidad porque TODOS, se ceden y se ejecutan a cargo de la unidad.

C.2. Dotaciones públicas

Para poder hacer una aproximación a la viabilidad económica de la unidad de ejecución, se ha tenido en cuenta las reservas dotacionales previstas en la presente modificación del plan general y que de acuerdo con el anexo de la LOTUP deberán ceder en el desarrollo de la unidad.

Se identifican como

PV.-Red primaria viaria

PQI.- Equipamiento Red primaria dotacional- Cementerio

SV.- Red secundaria

SUPERFICIE DE VIALES, se tiene en cuenta la superficie total viaria a obtener y ejecutar en la unidad, que puede estar sometida a pequeñas desviaciones.

SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO, al igual que en el caso anterior, en el documento de planeamiento consta la superficie destinada al cementerio.

A continuación se establece el cálculo total de superficie dotacional (SD) con y sin viario.

TOTAL SD SIN VIARIO superficie de suelo dotacional total, sin incluir el viario.

TOTAL SD CON VIARIO superficie de suelo dotacional total, incluido el viario

C.3. Cargas

De acuerdo con lo dispuesto en la LOTUP son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas,

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de la ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

A continuación la ley establece como cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, una serie de conceptos que en el presente estudio se consideran como un apartado independiente denominado de indemnizaciones y de otro de gastos de urbanización variables.

En base a lo anterior se realiza una Estimación Preliminar de costes de urbanización, en los siguientes apartados:

Presupuesto de Ejecución Material PEM y Ejecución por Contrata PEC

Para el cálculo del PEM se ha realizado una estimación de los costos en base a la ordenación propuesta con el siguiente desglose

Lo que implica una estimación inicial de presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de 241.567,05 euros, lo que nos lleva a considerar un valor unitario aproximado de:

Coste unitario de urbanización estimado de viario 92 €/m² suelo.

Para la determinación del Presupuesto de ejecución por contrata del total de las obras de urbanización (PEC) se estima un 13% del PEM para Gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

Honorarios profesionales

Se hace un cálculo aproximado de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios que corresponde aproximadamente al 17% del PEM y que incluye:

- Programa de Actuación Integrada
- Proyecto de Urbanización
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Honorarios Proyectos Conexiones Infraestructuras
- Dirección de obras de urbanización
- Proyecto de Reparcelación

Se incluyen otros gastos, estimados en en 10 % del PEM como:

- Levantamiento topográfico
- Certificaciones, registro, notaría, tasas mpales etc.

A la suma total de los anteriores conceptos, se le aplica los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador : $TOTAL SUMA = P.E.C. + H + otros gastos$

9%	Los gastos de gestión del urbanizador
6%	El beneficio empresarial del urbanizador

Con los cálculos anteriores obtenemos las cargas totales

TOTAL CARGAS SIN IVA
TOTAL CARGAS CON IVA

Con todo ello conseguimos una aproximación a las cargas totales de la unidad de ejecución.

Por último se calcula EL COSTE DE REPERCUSION por metro edificable (excluido el 10% correspondiente a la administración, libre de cargas), el COSTE DE REPERCUSION por metro de suelo aportado Y EL COSTE DE REPERCUSIÓN sobre metros cuadrado de parcela neta privativa (excluida la correspondiente al 10% de la administración, libre de cargas).

En el cuadro que se muestra a continuación aparecen los valores de repercusión estimados para la ejecución de la unidad, que se consideran en la media de los valores actuales, lo que implica que la actuación es rentable.

ACTUACION URBANISTICA: UNIDAD DE EJECUCION CEMENTERIO					
DATOS UNIDAD					
ABREVIATURA	FORMULA				
S		SUPERFICIE DEL SECTOR	15.682,82	m2s	
SC	S+RPC	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	15.682,82	m2s	
SAR	S+RPC	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO	15.682,82	m2s	
IEB		IEB	0,27	m2t/m2s	
	IEB*SC	m2 construibles totales	4.285,92	m2t	
IER		IEBR	0,27	m2t/m2s	
	IER*SC	m2 construibles residenciales	4.285,92	m2t	
Nº VIV		NºVIVIENDAS	8,00	uds.	
	(NºVIV/SC)*10000	DENSIDAD	5,10	viv/ha	
AT		APROVECHAMIENTO TIPO	0,27	m2t/m2s	
CH		COEFICIENTE HOMOGENIZACION	1,000		
CESIONES					
		PV	1.103,64	m2s	
		PQI	4.435,35	m2s	
		SV	1.554,03	m2s	
PV+SV		SUPERFICIE DE VIALES	2.657,67	m2s	
PQI		SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO-CEMENTERIO	4.435,35	m2s	
SD-(PV+SV)		TOTAL SD SIN VIARIO	4.435,35	m2s	
SD		TOTAL SD CON VIARIO PROPUESTO	7.093,02	m2s	
PARCELAS PRIVADAS					
SPP	SC-(PV+PQI+SV)	SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS	8.589,80	m2sn	
APROVECHAMIENTOS					
	% APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		0,10		
	% APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS		0,90		
	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO		428,59	M2T	
	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SECTOR		3.857,33	M2T	
		TOTAL	4.285,92	M2T	
TOTAL CARGAS					
	TOTAL CARGAS(SIN IVA)		410.524,97	€	
	TOTAL CARGAS(CON IVA)		496.735,21	€	
REPERCUSION DE COSTES EXCLUIDO EL IVA					
	Repercusión por m2 edificable (excluido el 10% de cesión obligatoria)		106,43	€/m2t	
	Repercusión sobre m2 de suelo aportado		26,18	€/m2sb	
	Repercusión sobre m2 de suelo privado		53,10	€/m2sn	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones



D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

**Ampliación de superficie de suelo dotacional para el
Cementerio de Altea**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



1. INTRODUCCION.

1.1 LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL

Históricamente la disposición de los suelos para espacios públicos, tales como las vías públicas y equipamientos públicos de todo tipo: culturales, deportivos, ambientales, etc. se realizaban de dos formas diferentes: a través de la gestión pública, mediante el sistema de expropiación y la ejecución urbanizadora obteniéndose la financiación para esas actuaciones mediante contribuciones, recargos y cánones directamente a los beneficiarios de las actuaciones urbanizadoras o bien a través de la gestión privada, atribuyendo directamente y a su costa a los propietarios del suelo del ámbito de ejecución los costes correspondientes lo cuales se financiaban con el otorgamiento de los derechos de edificación a materializar en las parcelas resultantes de la operación. De esta forma nace el principio básico en urbanismo de reparto de cargas-beneficios, mediante el cual los propietarios del suelo disponen de la atribución legal del beneficio del negocio inmobiliario anticipado al momento de la reclasificación del suelo a cambio del deber de asumir todos los costes de producción de ese suelo, quedando la Administración con un papel de garante de la legalidad pero sin soportar el coste de la actuación.

Las diversas legislaciones en materia de suelo introdujeron un segundo principio fundamental consistente en el mandato a la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento y que se concreta en la entrega a la Administración de parcelas edificables con destino al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) y en las que se pueda materializar un porcentaje del aprovechamiento establecido en el planeamiento.

De acuerdo con ello los propietarios de suelo beneficiarios de las actuaciones urbanísticas tienen en deber de asumir los costes de producción de esas actuaciones y el derecho a la mayor parte del beneficio inmobiliario, en torno al 90%, recibiendo la Administración de forma gratuita, calles, jardines y equipamientos urbanizados así como el 10% de beneficio restante materializado en parcelas edificables a integrar en el PMS con una finalidad regulatoria del mercado del suelo mediante su venta a un precio tasado.

Esas calles, jardines y equipamientos urbanizados para convertir solares en parcelas edificables, denominados sistemas locales, que asumen los propietarios de las actuaciones deben complementarse con los denominados sistemas generales, es decir, dotaciones y servicios mas generales: viarios entre barrios, centros culturales, deportivos, escolares, sanitarios, etc. que la Administración no obtiene de los propietarios del suelo sino que debe obtenerlos mediante cargo a su presupuesto.

En algún momento se debe analizar la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones urbanizadoras de las Administraciones midiendo el impacto que van a tener en la Hacienda Pública tanto los ingresos que se generen como los gastos corrientes y de capital que se produzcan como consecuencia de la actividad, satisfaciendo las necesidades presentes sin tener que comprometer o hipotecar a las generaciones futuras con decisiones de gasto e inversión inasumibles a medio y largo plazo.

1.2 LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EN LA REGULACIÓN DEL SUELO Y EN LA NORMATIVA AUTONIMICA

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (TRLR), y recientemente redactado por el apartado

nueve de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Como actuaciones de urbanización cabe entender tanto las actuaciones de nueva urbanización como las de reforma o renovación de las ya existentes, por lo tanto todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que comporten la obtención de suelo de suelo publico destinado a infraestructuras o equipamientos, es decir tanto el planeamiento general como el planeamiento de desarrollo, deberán se sometidos a evaluación económica, además de la ambiental de los artículos 15.1 y 15.2 del TRLS.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) en su artículo 30.2 establece que el plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1.3 LA SOSTENIBILIDAD Y LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA EN LA REGULACIÓN DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

En el artículo 135 de la Constitución Española (CE), recientemente modificado en 2011, establece que *“Todas las Administraciones Públicas adecuarán sus actuaciones al principio de estabilidad presupuestaria.”* Así mismo, respecto a las entidades locales, el artículo 135.2 obliga a que las mismas presenten equilibrio presupuestario.

El artículo 11.1 LOEPSF establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Queda sometido al principio de estabilidad presupuestaria:

- a) Elaboración y aprobación de presupuestos.
- b) Ejecución (y liquidación) de presupuestos.
- c) Las demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos.

Respecto a estas podemos citar las siguientes:

- Ordenanzas Fiscales (Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales).
- Ordenanzas no fiscales (Precios Públicos, Precios Privados).
- Acuerdos relativos al personal público.
- Acuerdos relativos a contratos públicos.
- Acuerdos relativos a subvenciones públicas.
- Creación, modificación y supresión de entes instrumentales.
- Participación de la entidad en entes asociativos.
- Establecimiento, modificación o supresión de servicios públicos.
- Instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Convenios de colaboración con entes públicos.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos. Así viene establecido en el citado artículo 135.1 de la CE de 1978.

Por último en el artículo 7 LOEPSF se establece que:

1. Las políticas de gasto público deberán encuadrarse en un marco de planificación plurianual y de programación y presupuestación, atendiendo a la situación económica, a los objetivos de política económica y al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2. La gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público.

3. Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

2.1 INTRODUCCION

El impacto de cada una de las actuaciones urbanizadoras debe realizarse analizando varias variables:

1ª Estimación de la inversión pública.

- a) Ejecución de obras de urbanización para la transformación de terrenos. En un sistema de gestión privada son los propietarios del suelo los que tienen el deber de financiar los gastos de urbanización. Si excepcionalmente al Ayuntamiento debiera financiar parte de las obras de urbanización, debe consignarse ese importe como inversión municipal.
- b) Ejecución de espacios libres e infraestructuras correspondientes de sistemas generales. Se trata de dotaciones y servicios generales: viarios entre barrios y zonas verdes que la Administración no obtiene de los propietarios del suelo sino que debe obtenerlos mediante cargo a su presupuesto, generalmente vía expropiación.
- c) Edificación de equipamientos públicos locales. Tales como centros escolares, guarderías, centros de salud, centros deportivos y demás servicios previstos en el planeamiento para atender el incremento de la población.

2ª Incrementos Patrimoniales.

En los sistemas de gestión privada de la actividad urbanizadora el Ayuntamiento recibe terrenos destinados a equipamientos en donde se materializa el aprovechamiento correspondiente a la administración y las obras de urbanización e infraestructuras que se ejecutan por el agente urbanizador y son entregadas a la administración.

3ª Análisis de la Liquidación de los Presupuestos Locales.

En base a la última liquidación del presupuesto se debe disponer de información referente al gasto e ingreso por habitante y la obtención de los indicadores básicos de partida sobre estabilidad presupuestaria, regla de gasto, ahorro neto, cuenta financiera y endeudamiento.

4ª Estimación de Ingresos y Gastos corrientes derivados de la recepción de las urbanizaciones.

En este punto se trata de evaluar que impacto tiene la actividad urbanizadora en la Hacienda municipal.

Respecto a los ingresos, previamente hay que clasificarlos en dos grandes grupos: aquellos que tienen relación directa con la actividad urbanizadora: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) y parte de las Tasas por Licencias Urbanísticas. La forma a acometer su estimación es a través de la valoración directa de los inmuebles. El otro grupo de ingresos son aquellos que son independientes de la actividad urbanizadora, como el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), las Tasas y Precios Públicos, las Transferencias Corrientes y los Ingresos Patrimoniales, cuyas cuantías se obtendrán en base al incremento poblacional previsto.

Respecto a los gastos hay que tener en cuenta los gastos corrientes, recurrentes y necesarios para la prestación de los servicios locales, obtenidos en base al número de población previsto.

5ª Análisis de la repercusión de los Ingresos y Gastos derivados de la recepción de las urbanizaciones sobre la Hacienda Local.

Una vez obtenido, en su caso, el importe de las inversiones públicas y la estimación de gastos e ingresos generados por la actividad urbanizadora prevista en la ordenación del Plan General, en el horizonte de ejecución dado, hay que analizar el impacto de todo ello sobre el Presupuesto General y sobre el Plan de Ajuste. Habrá que calcular determinados agregados presupuestarios: Ahorro Bruto (también denominado Balance Fiscal), el Ahorro Neto deduciendo del ahorro bruto la carga financiera del endeudamiento, el efecto sobre la estabilidad presupuestaria, el efecto sobre la regla de gasto y el nivel de endeudamiento.

6ª Análisis de la Oferta suficiente de suelo destinado a usos productivos.

3. PARÁMETROS BÁSICOS.

Los parámetros básicos la ampliación de superficie de suelo dotación para el Cementerio, se muestran en el siguiente cuadro explicativo:

UNIDADES EJECUCION Y SECTORES	CEMENTERIO
Sup Techo Total	4.286
Res- bloque	-
Res aislada	4.286
Terciario	-
Industrial	-
USO GLOBAL	
Nº Viviendas	8
Nº Habitantes	20
hab / viv	2,5
10% aprovechamiento	428,59

4. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTOS PATRIMONIALES.

4.1 INVERSIÓN PÚBLICA.

La ampliación de superficie para el Cementerio no implica inversión pública a cargo de los presupuestos del Ayuntamiento.

4.2 INCREMENTOS PATRIMONIALES.

El sistema de gestión privada de las actuaciones urbanísticas se basa en que los propietarios de suelo beneficiarios de las actuaciones urbanísticas tienen en deber de asumir los costes de producción de esas actuaciones y el derecho a la mayor parte del beneficio inmobiliario, en torno al 90%, recibiendo la Administración de forma gratuita, calles, jardines y equipamientos urbanizados así como el 10% de beneficio restante materializado en parcelas edificables a integrar en el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) con una finalidad regulatoria del mercado del suelo mediante su venta a un precio tasado.

El RDL 2/2008 que aprueba el TR de la Ley del Suelo (TRLRHL 2008) en su artículo 38 que regula la noción y la finalidad de los PMS.

El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) en su artículo 16 establece que:

“1. Los patrimonios municipales de suelo se regularán por su legislación específica.

2. Los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.”

Y por último el artículo 98.1 Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) define el PMS como:

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.

Respecto al destino del PMS, se establece en el artículo 39 TRLRHL 2008.

El Ayuntamiento obtendrá 428,59 M²T de cesión obligatoria. Dicho incremento patrimonial no se tienen en cuenta a efectos del cálculo del balance económico ya que se trata de ingresos afectados.

5. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS LOCALES.

5.1 INTRODUCCIÓN

La elaboración, ejecución y liquidación de los presupuestos locales están enmarcados en un proceso de planificación económico-financiera que comenzó en el ejercicio 2011 con la aprobación por el Pleno de un Plan de Saneamiento a 10 años motivado por la liquidación del ejercicio de 2010 que arrojó un remanente de tesorería para gastos generales negativo por importe de -15.245.022,04 €, equivalente a un 69,29% de los ingresos corrientes liquidados, además de existir un saldo en la cuenta 413 “Acreedores por operaciones pendientes de aplicar al presupuesto” a 31/12/2010 por importe de 4.033.733,37€.

El Plan de Saneamiento se aprobó con los siguientes objetivos:

A) Alcanzar la situación de equilibrio presupuestario en un horizonte temporal de 3 años, abarcando los años 2012 a 2014, consiguiendo, al menos, la estabilidad presupuestaria al final de dicho periodo, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 19 del Real Decreto 1463/2007.

B) Absorber la totalidad del saldo existente a fecha 31/12/2010 en la cuenta 413 "Acreedores por operaciones pendientes de aplicar al presupuesto", planteando para ello un horizonte temporal de 10 años.

C) Absorber la totalidad del remanente de tesorería para gastos generales negativo puesto de manifiesto en la última liquidación presupuestaria aprobada correspondiente al ejercicio 2010, planteando para ello un horizonte temporal de 10 años.

D) Absorber la totalidad de las obligaciones de pago derivadas de Convenios Urbanísticos, Expedientes de expropiación y sentencias judiciales planteando para ello un horizonte temporal de 6 años.

El RDL 4/2012 de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales supuso un cambio en el vencimiento y en el acreedor de las deudas del Ayuntamiento provocando la conversión de la deuda a corto plazo con los proveedores en la deuda a largo plazo con las entidades financieras. El RDL 4/2012 obligó a los Ayuntamientos a aprobar un Plan de Ajuste que diera cabida a los vencimientos de la deuda a largo plazo en sus presupuestos. El Plan de Ajuste que aprobó el Ayuntamiento en 2012 recogió una serie de medidas con efectos económicos muy significativos muchas de ellas ya recogidas en el Plan de Saneamiento 2012-2021 aprobado por el Pleno en 2011. El Plan de Ajuste 2012-2022 incorporó otras medidas adicionales al Plan anterior, que sucintamente son las siguientes: un incremento en la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, un incremento en la recaudación de casi la totalidad de las tasas y precios públicos, un ajuste a la baja del coste presupuestado del servicio de limpieza viaria y limpieza de dependencias que presta la sociedad íntegramente municipal, la inclusión en la previsión de ingresos de un canon de 1 millón de euros procedente de la adjudicación de la depuradora, el ajuste de la Liquidación de la Participación de los Tributos del Estado de 2010 de acuerdo con lo previsto en la DAª 4ª del RDL 7/2012 y el ajuste a la baja de los créditos presupuestados para intereses de demora, entre otros.

5.2 PRESUPUESTOS LOCALES: ESTRUCTURA, APROBACIÓN Y LIQUIDACIÓN.

El artículo 162 TRLHL y establece la definición de presupuesto de las entidades locales como *"Los presupuestos generales de las entidades locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad, y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente."*

El artículo 2 del RD 500/1990 define el presupuesto como *"Los presupuestos generales de las Entidades locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de:*

- a. *Las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio.*
- b. *Las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad local correspondiente (artículo 143, L.R.H.L.)."*

6. ESTIMACION DE LOS INGRESOS DERIVADOS DE LA RECEPCION DE LAS URBANIZACIONES.

6.1 LAS CLASIFICACIONES DE LOS INGRESOS.

Los ingresos se deben clasificar en dos sub-clasificaciones:

A) EN FUNCION DE LA RELACION DIRECTA O INDIRECTA CON LA ACTIVIDAD URBANIZADORA

1º) Aquellos que tienen relación directa con la actividad urbanizadora: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) y parte de las Tasas por Licencias Urbanísticas (Tasa por Licencia de Obras y Tasa de Primera Ocupación).

2º) El otro grupo de ingresos son aquellos que son independientes de la actividad urbanizadora, como el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), las Tasas y Precios Públicos, las Transferencias Corrientes y los Ingresos Patrimoniales, cuyas cuantías se obtendrán en base al incremento poblacional previsto.

B) EN FUNCION DEL MOMENTO DE SU OBTENCIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD URBANIZADORA

1º) Ingresos puntuales e instantáneos y que se producen en un momento determinado y nunca con recurrentes en el tiempo: Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), La Tasa por Licencia de Obras y la Tasa de Primera Ocupación y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).

2º) Ingresos de carácter recurrente y periódico, la mayoría de ellos cuyo hecho imponible es la propiedad y la actividad económica: Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI), Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), Tasas y Precios Públicos no urbanísticas, las Transferencias Corrientes y los Ingresos Patrimoniales.

6.2 LA ESTIMACION DE LOS INGRESOS.

ESTIMACION DE LOS INGRESOS – IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

De acuerdo con la Ordenanza vigente del IBI e extraen los siguientes datos:

UNIDADES EJECUCION Y SECTORES	CEMENTERIO
Sup Techo Total	4.286
Res- bloque	-
Res aislada	4.286
Terciario	-
Industrial	-
USO GLOBAL	
Nº Viviendas	8
Nº Habitantes	20
hab / viv	2,5
10% aprovechamiento	428,59
valor catastral tipo	variado en el termino
valor catastral medio zona (euros / m2 edificado)	773,59

CEMENTERIO	4 años
Desarrollo %	100%
Nº Habitantes	20
Nº Viviendas	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
VALOR CATASTRAL	3.315.544,85
TIPO IMPOSITIVO 0,40%	13.262,18
BONIFICACIONES	0,72
CUOTA LIQUIDA	13.261,46

ESTIMACION DE LOS INGRESOS – ICIO

El esquema liquidatorio del ICIO es el siguiente:

BASE IMPONIBLE

(x) Tipo de Gravamen

= CUOTA INTEGRAL

(-) Bonificaciones

= CUOTA BONIFICADA

(-) Deducción potestativa del artículo 103.3 TRLHL

= CUOTA LIQUIDA

El Ayuntamiento de Altea tiene aprobada inicialmente una modificación de la Ordenanza del ICIO con fecha 3 de abril de 2014.

BASE IMPONIBLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones



En el Anexo I de la Ordenanza se establece la forma de determinación de la Base Imponible para obras de licencias de obra mayor.

Precio Unitario de Referencia (Rf): Es el coste medio de la construcción, una vez excluido el coste de Redacción de Proyectos y Dirección de Obras, el Beneficio Industrial y la Cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido, en el término municipal, según informe técnico.

Precio Unitario (Pu) (2014) = 498,75 euros / m2.

Superficie Construida (Sc): Será la superficie construida, para cada uno de los usos a los que se destine la edificación. Las terrazas cubiertas y abiertas computan al 50 %.

Coefficiente de Uso (Cu): Obtenido por aplicación directa de la Tabla 1.

Presupuesto de referencia (Pr): Se obtiene mediante la suma de los productos de la superficie construida para cada uso por el precio unitario corregido por el coeficiente de uso correspondiente, por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Pr = ((Sc_1 \times Cu_1 \times Pu) + (Sc_2 \times Cu_2 \times Pu) + \dots + (Sc_n \times Cu_n \times Pu))$$

TIPO DE GRAVAMEN

En la Ordenanza Fiscal se establece un tipo impositivo del 3,5% a aplicar sobre la base imponible.

CEMENTERIO	4 años
	100%
HAB	20
VIV	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
sup techo viv bloque	0,00
sup techo viv aisladas	4.285,92
sup techo garajes	0,00
sup techo terciario	0,00
MODULO M2 ORDENANAZA	498,75
COEFICIENTE DE USO VIV BLOQUE	1,00
COEFICIENTE DE USO VIV AISLADA	1,25
COEFICIENTE DE USO GARAJES	0,53
COEFICIENTE DE USO Terciario	1,50
TOTAL BASE IMPONIBLE	2.672.003,25
TIPO IMPOSITIVO	3,5%
CUOTA LIQUIDA	93.520,11

ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE TASAS URBANÍSTICAS

El Ayuntamiento tiene vigentes dos ordenanzas fiscales que regulan las tasas de carácter urbanístico: la Tasa que devenga la concesión de licencias y otras actuaciones urbanísticas y Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la concesión de licencias de primera ocupación.

TASA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal técnica y administrativa consistente en verificar si los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere la vigente Ley del Suelo y de la edificación se ajustan a la normativa urbanística vigente, son conformes al destino y uso previsto y que no atentan contra la armonía del paisaje y condiciones de estética, que cumplan las condiciones técnicas de seguridad, salubridad e higiene y que no exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la licencia.

El cálculo de la tasa para Licencias urbanísticas es el siguiente:

1.1.- Construcciones, instalaciones y movimiento de tierras: 2,09% del presupuesto, con un mínimo de 6,28 €.

1.2.- Demoliciones: 0,627% presupuesto, con un mínimo de 6,28 €.

Parcelaciones y segregaciones: 47,11 €

Prórroga de licencias: 62,80 €

2.- Planeamiento urbanístico:

2.1.- Planes parciales: 1.884,18 €

2.2.- Planes especiales: 1.413,13 €

2.3.- Estudios de detalle: 628,06 €

2.4.- Proyectos de reparcelación: 2.512,23 €

2.5.- Proyecto de compensación: 942,09 €

3.- Documentos urbanísticos:

3.1.- Cédulas urbanísticas: 31,40 €

3.2.- Expedientes de ruina: 94,21 €

La base imponible de la Tasa es la misma que la obtenida del ICIO, por lo tanto el cálculo sería el siguiente:

CEMENTERIO	4 años
	100%
HAB	20
VIV	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
TOTAL BASE IMPONIBLE (ICIO)	2.672.003,25
TIPO IMPOSITIVO	2,09%
CUOTA LIQUIDA	55.844,87

TASA DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Son objeto en el presente caso de imposición y ordenación, la tasa por concesión o expedición de la licencia de primera ocupación de construcciones, instalaciones y urbanizaciones. Constituye el hecho imponible de esta tasa las actuaciones administrativas de reconocimiento e inspección de locales, edificios, instalaciones y urbanizaciones, a fin de acreditar que han sido ejecutados de conformidad al Proyecto aprobado y demás condiciones en que fueron autorizados.

Base Imponible Provisional. Será la que el promotor, propietario o urbanizador declare en el Proyecto de obra o de urbanización.

Base Imponible Definitiva. Será la que determine la Administración previa comprobación de la obra nueva, rehabilitación u obra pública de urbanización.

A tales efectos se practicará una liquidación provisional en régimen de autoliquidación en el momento de la petición por el interesado del servicio administrativo, que se elevará a definitiva, en el momento de concesión de la correspondiente licencia de ocupación.

El tipo de gravamen aplicable es el 1,045% con un importe mínimo de 94,21€

La base imponible de la Tasa es la misma que la obtenida del ICIO, por lo tanto el cálculo sería el siguiente:

CEMENTERIO	4 años
	100%
HAB	20
VIV	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
TOTAL BASE IMPONIBLE (ICIO)	2.672.003,25
TIPO IMPOSITIVO	1,05%
CUOTA LIQUIDA	27.922,43

ESTIMACIÓN INGRESOS IVTM

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente las cuotas de los vehículos objeto del hecho imponible del impuesto son las siguientes:

CLASE DE VEHÍCULO	POTENCIA	CUOTA (€)
a) Turismos:	De menos de 8 caballos fiscales	20,19 €
	De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,53 €
	De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	115,10 €
	De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	143,38 €
	De 20 caballos fiscales en adelante	179,20 €
b) Autobuses:	De menos de 21 plazas	133,28 €
	De 21 a 50 plazas	189,82 €
	De más de 50 plazas	237,28 €
c) Camiones:	De menos de 1.000 kgs de carga útil	67,65 €
	De 1.000 a 2.999 kgs de carga útil	133,28 €
	De más de 2.999 a 9.999 kgs de carga útil	189,82 €
	De más de 9.999 kgs. de carga útil	237,28 €
d) Tractores:	De menos de 16 caballos fiscales	28,27 €
	De 16 a 25 caballos fiscales	44,43 €
	De más de 25 caballos fiscales	133,28 €
e) Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:	De menos de 1.000 y más de 750 kgs de carga útil	28,27 €
	De 1.000 a 2.999 kgs de carga útil	44,43 €
	De más de 2.999 kgs de carga útil	133,28 €
f) Otros vehículos:	Ciclomotores	7,07 €
	Motocicletas hasta 125 cc.	7,07 €
	Motocicletas de más de 125 hasta 250 cc.	12,11 €
	Motocicletas de más de 250 hasta 500 cc.	24,24 €
	Motocicletas de más de 500 hasta 1000 cc.	48,46 €
	Motocicletas de más de 1.000 cc.	96,93 €

Los ingresos municipales se estimarán proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante al mayor número de habitantes previsibles de la actuación urbanizadora prevista.

ESTIMACION DE LOS INGRESOS – IIVTNU

ESQUEMA DE LIQUIDACION

BASE IMPONIBLE PREVIA

(-) Reducción de la BI (artículo 107.3 TRLHL)

= BASE IMPONIBLE REDUCIDA

(x) % de incremento por n ° de años (artículo 107.4 TRLHL)

= BASE IMPONIBLE TOTAL

(x) tipo de gravamen

= CUOTA INTEGRAL

(-) Bonificaciones

= CUOTA LIQUIDA

BASE IMPONIBLE

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal en vigor la base imponible previa está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Como regla general, el valor de los terrenos considerable a efectos del impuesto es el valor que tengan fijado en el momento del devengo a efectos del IBI: el valor catastral.

En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del IBI.

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará a efectos de la determinación de la base imponible de este impuesto, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en los apartados anteriores, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales la reducción del 60 por 100. Dicha reducción se aplicará durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

La reducción prevista en el apartado anterior no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

La Base Imponible Total se calcula aplicando los coeficientes previstos en la Ordenanza:

Para determinar el incremento real se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

<u>Período impositivo</u>	<u>Porcentaje de incremento</u>
De 1 a 5 años	3,00 por 100
De más de 5 a 10 años	2,80 por 100
De más de 10 a 15 años	2,70 por 100
De más de 15 a 20 años	2,60 por 100

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible un tipo impositivo del 10 por 100.

En el caso de existir programación de la ejecución de los programas urbanísticos se pueden realizar estimaciones de un número o porcentaje de transmisiones realizadas de terrenos urbanos con una antigüedad determinada, pero al no existir dicha programación hay que acudir a los datos históricos en función de las transmisiones efectuadas por número de habitantes.

ESTIMACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO

La cantidad a percibir en concepto de participación en tributos del Estado por los municipios que tienen población inferior a 75.000 habitantes y que no son capitales de provincia ni de Comunidad Autónoma, se calcula en los términos de los artículos 123 y 124 del TRLHL, mediante la distribución del importe total de la participación en función de tres criterios (población, esfuerzo fiscal e inverso de la capacidad tributaria).

De acuerdo con los datos de habitantes previstos tenemos un importe de 139,98 euros por persona / año. De acuerdo con todo ello la previsión del cálculo de los ingresos por PTE serían los siguientes:

CEMENTERIO	4 años
	100%
HAB	20
VIV	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
PTE EUROS / HABITANTE AÑO	139,98
EUROS TOTALES	2.799,60

ESTIMACIÓN DEL RESTO DE LOS INGRESOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de Funciones



El otro grupo de ingresos son aquellos que son independientes de la actividad urbanizadora, como el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), las Tasas y Precios Públicos, las Transferencias Corrientes y los Ingresos Patrimoniales, cuyas cuantías se obtendrán en base al incremento poblacional previsto, de acuerdo con los parámetros del Informe de Sostenibilidad Económica del PGE, resultando un ingreso por habitante de 348,29 euros / año:

ZUR / SUELO URBANO	4 años
	100%
HAB	20
VIV	8
sup techo res	4.286
sup techo ter	-
RESTO INGRESOS EUROS / HABITANTE AÑO	348,29
EUROS TOTALES	6.965,73

7. ANALISIS DE LA REPERCUSION DE LOS INGRESOS Y LOS GASTOS DERIVADOS DE LA RECEPCION DE LAS URBANIZACIONES SOBRE LA HACIENDA LOCAL.

Obtenidas las cifras correspondientes en forma de estados de ingresos y estados de gastos debe procederse a determinar la sostenibilidad o no de esas actuaciones urbanísticas previstas.

Con la finalidad de poder llegar a determinar la sostenibilidad económica se debe estimar la evolución de los ingresos y de los gastos a lo largo del período en que se ven afectados por las actuaciones urbanísticas, tanto para el presupuesto actual como separadamente para el resultante de esta nueva ordenación y finalmente el agregado de ambos.

La sostenibilidad económica se cumplirá si existe un ahorro bruto, o balance fiscal positivo, es decir que los ingresos derivados de las actuaciones urbanísticas son superiores a los gastos que esta genera mas las inversiones que se hace necesario realizar, sin tener que acudir a financiación externa. Además se deberán cumplir los requisitos exigidos en la legislación vigente, en materia de sostenibilidad financiera y estabilidad presupuestaria.

Existen dos formas de calcular el ahorro bruto, o balance fiscal municipal, en función de las previsiones de ejecución de las actuaciones urbanísticas en el PGE:

1º) En el Proyecto de PGE hay detalle de la programación temporal de las actuaciones urbanísticas.

En este caso, al existir la programación temporal de las actuaciones urbanísticas, hay un detalle del calendario de inicio de las mismas. Se pueden establecer entonces los hitos principales de cada actuación y estimar cuando se van a producir los ingresos y cuando se van a producir los gastos. En estos casos se puede utilizar una herramienta muy útil que el valor actual neto (VAN). El VAN permite calcular el valor en el momento actual de una serie de flujos netos de caja (ingresos que se transforman en cobros y gastos que se transforman en pagos) que se producen en un determinado ámbito temporal. La forma de actualizar todos esos flujos de caja es utilizando una tasa interna de interés.

La fórmula que nos permite calcular el Valor Actual Neto es:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n es el número de periodos considerado.

k , **d** o **TIR** es el tipo de interés.

Si el proyecto no tiene riesgo, se tomará como referencia el tipo de la renta fija, de tal manera que con el VAN se estimará si la inversión es mejor que invertir en algo seguro, sin riesgo específico. En otros casos, se utilizará el coste de oportunidad.

Cuando el VAN toma un valor igual a 0, k pasa a llamarse TIR (tasa interna de retorno). La TIR es la rentabilidad que nos está proporcionando el proyecto.

Si el VAN de un proyecto es positivo, el proyecto crea valor.

Si el VAN de un proyecto es negativo, el proyecto destruye valor.

Si el VAN de un proyecto es cero, el proyecto no crea ni destruye valor

En proyectos de duración muy larga es conveniente tener en cuenta el efecto de la inflación o el nivel general de precios, que afecta a las magnitudes que definen la inversión, la corriente de cobros y pagos y también al tipo de actualización o descuento utilizado. Se hace necesario que los flujos netos de caja se incrementen por el efecto de la inflación y por otra parte hay que actualizar el tipo de interés aplicado que dependerá en gran medida por la política monetaria del Banco Central Europeo.

2º) En el Proyecto de PGE no hay detalle de la programación temporal de las actuaciones urbanísticas.

En este caso, al no existir la programación temporal de las actuaciones urbanísticas, no hay un detalle cierto del calendario de inicio de las mismas. No se pueden establecer entonces los hitos principales de cada actuación y estimar cuando se van a producir los ingresos y cuando se van a producir los gastos. En estos casos se debe calcular el ahorro bruto o balance fiscal municipal al final de la actuación, es decir, considerar cual sería el resultado si la actuación hubiese terminado, cuantificando los ingresos totales que se podrían obtener de la misma así como los gastos a incurrir y las inversiones asociadas a esa actuación. El inconveniente de este sistema es que no pueden calcular los hitos intermedios, sobre todo para actuaciones de larga duración, en las que el balance final sea positivo, pero en los momentos intermedios de la ejecución de la actuación urbanística puedan existir déficits transitorios, aunque, como digo, al final se compensen entre sí dando un resultado final positivo.

BALANCE DE INGRESOS

Una vez obtenidos los ingresos derivados del planeamiento se puede presentar un Balance de Ingresos:

INGRESOS	
RECURRENTE	
IBI	13.261,46
PTE	2.799,60
RESTO INGRESOS	6.965,73
TOTAL	23.026,79

INGRESOS	
PUNTUALES	
ICIO	93.520,11
TASA LIC OBRAS	55.844,87
TASA LIC 1ª OCUP	27.922,43
TOTAL	177.287,42

BALANCE DE GASTOS

Los gastos corrientes se consideran dependientes del número de habitantes salvo los gastos de personal que no todos ellos evolucionan al alza por el incremento poblacional.

GASTOS	
RECURRENTE	
RESTO GASTOS	14.921,03
TOTAL	14.921,03

La diferenciación entre operaciones recurrentes y operaciones no recurrentes es de importancia ya que la incidencia en los Presupuestos anuales y en las grandes magnitudes de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, durante su período de vigencia respecto a las primeras sería de 8.105,76 euros, es decir, se aportarían fondos recurrentes adicionales a los presupuestos anuales previstos en el Plan de Ajuste por importe de 8.105,76 euros anuales. La modificación del planeamiento genera ahorro a las operaciones recurrentes.

Las operaciones puntuales y no recurrentes también generan fondos por un importe de 177.287,42 que podría utilizar para la financiación de inversiones y otras operaciones que no sean recurrentes.

8. CONCLUSIONES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL PARA EL CEMENTERIO DE ALTEA.

El objetivo principal de este Informe es averiguar el impacto en las cuentas municipales y en los grandes agregados económico-financieros: estabilidad presupuestaria, regla de gasto y sostenibilidad financiera, de la aprobación por el órgano competente del instrumento de planeamiento. Dicho instrumento comporta variaciones en los gastos y en los ingresos corrientes.

La modificación del planeamiento es sostenible a nivel de saldo de operaciones recurrentes. Los ingresos recurrentes de carácter corriente que se obtengan como consecuencia del incremento de población serán suficientes para atender los gastos recurrentes corrientes que haya que sufragar a la vista de la mayor población prevista. Con ello se garantiza la sostenibilidad económica y se garantiza el cumplimiento de los Planes Económico-Financieros actualmente aprobados por el Ayuntamiento y, en definitiva, se garantiza la sostenibilidad de las finanzas públicas.

La modificación del planeamiento también es sostenible a nivel de saldo de operaciones no recurrentes o puntuales. Los ingresos de carácter puntual y no recurrente que se obtengan como consecuencia de la actividad urbanizadora serán suficientes para acometer otras inversiones. Esos ingresos deberían afectarse en cada uno de los presupuestos con objeto de que nunca financien gasto corriente recurrente.

Altea, enero 2018



E. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTION			
UNIDAD DE EJECUCIÓN CEMENTERIO			
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	URBANO -RESIDENCIAL		
ZONA DE ORDENACIÓN	(ZUR RE-1) RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS COMPATIBLES	Aparcamiento de uso individual		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL y TERCARIO		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	El área de reparto coincidirá con la delimitación de la unidad de ejecución y el aprovechamiento tipo será 0,2722 uas <=> IEB		
PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD (m ² s)	15.682,82	IEB (m ² t/m ² sb)	0.2733 m ² t/m ² sb
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s)	7.093,02	IER (m ² t/m ² sb)	0.2733 m ² t/m ² sb
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s)	2.657,67	IET (m ² t/m ² sb)	-
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² s)	-----	IEI (m ² t/m ² sb)	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s)	4.435,35	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	4.285,92 m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)	-----	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (M ² t)	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s)	-----	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	---
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² s)	-----	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	8
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² s)	-----	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	20
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ²)	271,81	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	5,10 viv/ha
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)	15.682,82		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>La edificación a realizar en el ámbito será de carácter aislado en parcela y responderá al tipo contemplado para la subzona denominada AIS, cuyas características se encuentran definidas en las ordenanzas que forman parte de la presente Modificación puntual del Plan general. La edificación se desarrollará en planta baja y una planta de piso y deberá de integrarse en la pendiente del terreno.</p> <p>De acuerdo con el estudio de Integración Paisajística que acompaña a la presente modificación, la nueva edificación que se pueda realizar en el ámbito no afectará a las visuales del Cementerio ya que el ámbito de influencia del BRL ETN-12 Cementerio de Altea es colindante a la zona de desarrollo de edificación.</p> <p>Todos los proyectos deberán justificar en su memoria y ejecución, la adopción de las medidas de integración paisajística contenidas en el apartado 7 del Estudio de Integración paisajística que forma parte de la presente Modificación Puntual del PGOU, así como las contenidas en las Ordenanzas particulares de este documento.</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	GESTIÓN: Directa/Indirecta		
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
<p>1 Conexión a la red de agua potable del Municipio en la Calle Alcoy</p> <p>2. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en la calle Alcoy y camino de Altea a Alfaz del Pi. En caso necesario 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 de la Unidad.</p> <p>3.- Alumbrado Público</p> <p>4.- Ejecución del viario de la red secundaria, así como del viario estructural incluido en el ámbito de la unidad. Asfaltado completo del viario y encintado y pavimentación de aceras. Los muros de contención necesarios deberán de quedar integrados paisajísticamente en el lugar, no pudiendo realizarse de escollera o gaviones</p> <p>5.- Señalización viaria, vertical y horizontal.</p> <p>6.- Conexión a las redes de energía, gas, y telecomunicaciones. De acuerdo con las compañías suministradoras.</p> <p>7.-Jardinería en viario.</p>			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones,



F. FICHA BIEN DE RELEVANCIA LOCAL: BRL ETN-12 Cementerio de Altea

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



Fernando Abelaño Asenjo (1 de 1)
Secretario en funciones
Fecha firm: 23/03/2015
HASH: 93289c1ea20e55eb27080ba11432b

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ETN 12

CEMENTERIO D'ALTEA

NIVEL DE PROTECCIÓN:	BRL	LOCALIZACIÓN:	Carrer Alcoí, 1
CATEGORÍA:	D.- ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL	COORD. UTM (ETRS89):	30 756034 E 4276314 N (Acceso al cementerio)
TITULARIDAD:	PÚBLICO	POLIGONO / PARCELA:	Cuello Urbano
TITULAR:	Iglesia Católica	REFERENCIA CATASTRAL:	6165001YH5766N0001H0
		PROYECTO:	Arquitecto: M. del Rey; Urbanista: E. Sureda; Diseñador: J. Martínez; Inaugurado:

1. CONDICIÓN DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL:

(JUSTIFICACIÓN LEGAL, AFECCIONES PATRIMONIALES, AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES):
Especialmente indicada su protección por la Disposición Adicional 5ª de la Ley 4/1998 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano, a lo que se une la calidad arquitectónica y el buen estado de algunas arquitecturas existentes; todo ello aconseja incluirlo en el listado de BRL como representación de estos espacios característicos de nuestra cultura.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

2.1.- REFERENCIAS HISTÓRICAS: 1864
ESTILO: POPULAR
AUTORIA:
USO ORIGINAL:
TIPOLOGÍA: PLANTA DE CUATRO CUADRANTES

2.2.- VALORACIÓN DE SU INTERÉS:

ARQUITECTÓNICO:	ALTO	X MEDIO	BAJO
HISTÓRICO:	ALTO	X MEDIO	BAJO
PAISAJÍSTICO:	ALTO	X MEDIO	BAJO
ETNOLÓGICO:	X ALTO	MEDIO	BAJO
BIENES MUEBLES:	X ALTO	MEDIO	X BAJO
ESP. LIBRES-JARDINERÍA:	ALTO	X MEDIO	BAJO
INMATERIAL:	ALTO	X MEDIO	BAJO
ARQUEOLÓGICO:	ALTO	MEDIO	X BAJO

2.3.- INTERVENCIONES RECIENTES:
Soldados de calles y ampliación de pabellones de nichos.
Posible ampliación suroeste.

2.4.- USO ACTUAL:

CEMENTERIO



2.6.- PARTES INTEGRANTES- ELEMENTOS DE INTERÉS E IMPROPIOS - BIENES MUEBLES:

Estructura variada en cruz con cuatro cuadrantes, rodeada de pabellones de nichos formando cierre, con tapia exterior y fachada principal al camino.
Elementos de interés: Panteones y Capilla de cierto valor arquitectónico.
Lápidas de valor plástico y etnológico.

Trazado de interés.
Soldados impropios: en pinturas de resinas con color impropio.

DILIGENCIA: En sesión Plena de 05/03/2015, el Ayuntamiento de Alta acordó someter el presente documento a participación pública y consultas, durante un plazo de 45 días.
El Secretario en funciones



ETN 12 .01

Cód. Validación: AYS4N2H2OTQOLG7G9W3DWASX | Verificación: http://alta.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6



ETN 12

3. DOCUMENTACIÓN DESCRIPTIVA GRÁFICA O LITERARIA - RESENAS HISTÓRICAS Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

El cementerio de Altea que hoy conocemos es el tercero de los existentes desde la refundación de la villa en 1617. El primer cementerio estaba situado al lado sur de la Iglesia, entre esta y el propio Castillo, dentro de la Fortaleza. En el siglo XVIII se trasladó y se sitúa en el llamado Cantó de la promesa, en la parte norte del camino de Polop o de Alcoi, donde ahora se encuentra la villa "Quatre Vents".

A instancias de Don Luis Martínez i Beneyto, que regala los terrenos al Ayuntamiento de Altea, se trasladó el cementerio a su actual ubicación.

Desde el inicio consistió de una planta compuesta por cuatro cuarteles con un deambulatorio perimetral rodeado de pabellones de nichos que se fueron construyendo en el tiempo. Los cuarteles centrales estaban dedicados a tumbas en tierra y a la construcción de panteones. Una capilla con ábside semicircular se situaba inmediata al acceso, con puerta interior y exterior.

La presión debida al aumento de población propició levantar panteones en los cuadrados centrales y doblar las calles perimetrales en sucesivas ampliaciones.

Entre las piezas a destacar en las arquitecturas existentes podemos citar los siguientes panteones:

A.- Panteón Benimej. Una arquitectura sencilla con un juego académico de inserción de una cúpula sobre una capilla cuadrada. Es de destacar su cúpula vidriada.

B.- Panteón Gozalbez.

C.- Panteón Salvá. Construido con una buena arquitectura adéctica, bien trabajada, proporcionada en sus partes y con un elegante frontón, que destaca en el conjunto de los edificios existentes por su calidad

D.- Panteón Martínez.

Quizás el más antiguo de todos los panteones, y junto a la capilla, una de las arquitecturas de época fundacional, de la década de 1860 -70. Arquitecturas con interpretaciones populares de temas académicos, donde destaca la cubierta vidriada de teja plana.

E.- Panteón Jorro.

Estos panteones son más modernos, 1905 el primero y el segundo posiblemente puede datarse sobre la década de los años 20 del s XX. Pertenecen a otro sistema estético, quizás más próximo al historicismo, tanto en el caso del panteón Gosalvez, una pieza muy austera, con referencias neogóticas tardías. Mientras que la voluptuosidad del panteón Jorro contrasta con el anterior por la potencia de sus formas, por los propios elementos de su arquitectura. La fábrica de piedra de Les Quintanes que lo construye es de muy buena factura, quizás más elegante por oficio que por su arquitectura. Su estado de ruina es alarmante, al haber caído la cubierta.

Cp.- Capilla del Cementerio, pertenece a las arquitecturas modestas y populares que en su época construyen el nuevo cementerio; una época de calamidades con una mortandad espeluznante tras la epidemia de cólera morbo que azotó el pueblo y fue el origen de ubicar este cementerio alejado, en aquel momento, de la población.

Ámbra:

Vistas de los distintos panteones en la calle principal del cementerio.

Alajo de izquierda a derecha:

- Panteón Benimej - Sobre 1890.
- Panteón Jorro - Sobre 1926.
- Panteón Martínez-Benimej - Sobre 1860.
- Panteón Salvá - Finales del S. XIX.
- Panteón Gosalbez - Inicios S.XX.

CEMENTERIO D'ALTEA



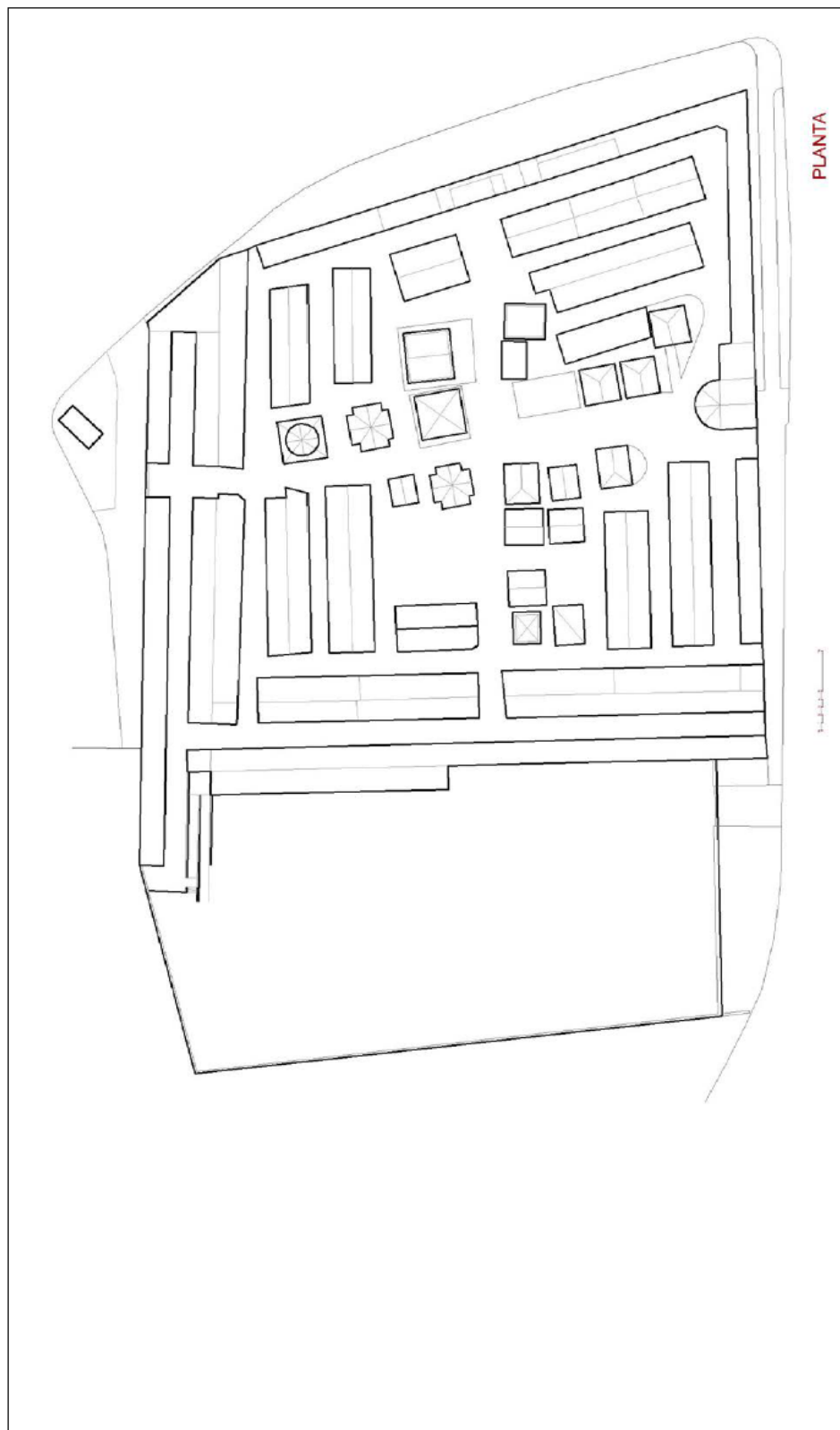
ETN 12. 02 DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 05/03/2015, el Ayuntamiento de Altea acordó someter el presente documento a participación pública y consultas, durante un plazo de 45 días.



AYUNTAMIENTO D'ALTEA

ETN 12

CEMENTERI D'ALTEA



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 05/03/2015, el Ayuntamiento de Altea acordó someter el presente documento a participación pública y consultas, durante un plazo de 45 días.

El Secretario en funciones



AYUNTAMIENTO D'ALTEA

ETN 12.03



Cód. Validación: A/VS4N2H7TQOLG7G9W3DVA9SX | Verificación: <http://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 6



ETN 12

CEMENTERI D'ALTEA



PANTEÓN JORRO



PANTEONES BENIMELI / GOZALBEZ / MARTÍNEZ BENIMELI



ETN 12.04 DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 05/03/2015, el Ayuntamiento de Altea acordó someter el presente documento a participación pública y consultas, durante un plazo de 45 días.
El Secretario en funciones



ETN 12

CEMENTERIO D'ALTEA

4. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y PATOLOGÍAS:

El cementerio se encuentra muy próximo a la zona urbana, pero en unas condiciones buenas de uso, con necesidad de ampliación por la gran presión debida al aumento de población del municipio.

Las prácticas contemporáneas de enterramientos, la liturgia actual y la ausencia de un tanatorio municipal pueden ser cuestiones a considerar en una posible o necesaria ampliación en los terrenos situados al suroeste del actual cementerio.

Los solados con pinturas de resinas y el color son el elemento impropio más importante a señalar, así como la pérdida de valor de las lápidas antiguas, muchas de ellas de gran valor plástico y etnológico, sustituidas por nuevas lápidas sin valor particular que desproporcionan, por su anchura -en ocasiones doble- la escala de la fachada de los antiguos pabellones de nichos. El panteón Jorro está en ruina declarada por hundimiento de la cubierta.

5. JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO:

El Entorno de Protección del Cementerio incluye las parcelas inmediatas al mismo y el espacio de ampliación previsto en la parte suroeste. Incluso las parcelas situadas frente a la calle de acceso, tal como indica el plano. **PROTECCIÓN AMBIENTAL** del conjunto del recinto histórico, inclusive las tapias, puertas, trazado interno, capilla, fachadas, etc. En particular los trazados, los pabellones de nichos y sus fachadas con las lápidas de más de 50 años incluidas. **PROTECCIÓN INTEGRAL** De los siguientes Panteones: Familias Benimell, Salvá, Martínez-Benimell, Jorro, y Capilla del Cementerio. Estos edificios deben conservar su arquitectura, los elementos que la componen, su sección, volumetría, cubierta y solados. También la cerrajería y la lapidaria interna de más de 50 años.

Las parcelas anexas al bien incluidas en el ámbito de protección, se recomienda sean consideradas como suelo no urbanizable, estableciendo un régimen adecuado para las construcciones e instalaciones precisas con el fin de que no se afecte a la visualización del bien. En los terrenos no edificados de Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en el PGOU de Altea, y en su caso a lo que indique la Ley del Suelo N. Urb. de la Comunidad Valenciana, siempre con retranqueos a linderos de 15 mts. En el caso de parcelas no incluidas completamente en el ámbito en cuestión, cualquier nuevo volumen debe situarse fuera del perímetro de protección. Los edificios existentes y no catalogados incluidos en el ámbito señalado conservarán su actual volumen o el que legalmente puedan incorporar y deberán atender las recomendaciones del Art. 12 del Decreto 62/2011, conservando los tipos edificatorios tradicionales en sus reformas o adecuaciones edificatorias, y atendiendo al cromatismo y el uso de materiales y técnicas tradicionales.



REFERENCIAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN
6185001YH5766K0001HC - 03018A0000344000LP - 6363001YH5766S0002FP - 6363001YH5766S0003GA -
03019A000000448

 **ÁMBITO DE PROTECCIÓN**

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 05/03/2015, el Ayuntamiento de Altea acordó someter el presente documento a participación pública y consultas, durante un plazo de 45 días.

El Secretario en funciones



AYUNTAMIENTO D'ALTEA

ETN 12_05



Cód. Validación: AYS4N2H2TQOLG7G9W3QWVA95X | Verificación: http://siles.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 6



ETN 12

CEMENTERIO D'ALTEA

6. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES, USOS Y DESTINO PROPUESTOS:

6.1.- NIVEL DE PROTECCIÓN:



6.2.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

A.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
(CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, FACHADAS, COMPARTIMENTACIÓN,
CUBIERTAS, REVESTIMIENTOS, CARPINTERÍA, REJERÍA,...)

TAPIAS.
PABELLONES DE NICHOS.
PANTEONES.
TUMBAS SUBTERRÁNEAS.
TRACADO VIARIO INTERNO.
CAPILLA CON ABSIDE CIRCULAR.



B.- OTROS (BIENES INMUEBLES, JARDINERÍA, ...)
ARBOLADO ADULTO.

6.3.- USOS PROPUESTOS :

CEMENTERIO.

6.4.- DESTINO PÚBLICO O PRIVADO :

PÚBLICO

7. BIBLIOGRAFIA Y FUENTES DOCUMENTALES

PROTECCIÓN INTEGRAL Por su particular interés arquitectónico se considera la protección integral de los siguientes panteones:

- PANTEÓN BENIMELI -A-
- PANTEÓN GOZÁLVEZ -B-
- PANTEÓN SALVÁ -C-
- PANTEÓN MARTÍNEZ-BENIMELI -D-
- PANTEÓN JORRO -E-
- CAPILLA DEL CEMENTERIO -Cp-

Se conservará en todos ellos su arquitectura, volumetría, fachadas, cubiertas, lapidaria interna y externa, solados y cerrajería. También los pabellones de nichos del recinto histórico, salvando las necesarias labores de enterramiento, con la consiguiente sustitución de lápidas, pero manteniendo la forma, fachada, estructura de los pabellones de nichos y de sus hornacinas. Conservación de las lápidas de más de 50 años.

PROTECCIÓN AMBIENTAL del resto del cementerio conservando el trazado, fachadas y arbolado adulto.

Elementos Impropios: Pintura de solados a base de resinas de colores vivos.

G. ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

TITULO I - ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 1.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 2.- Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella parcela neta que sea solar, o pueda alcanzar tal condición mediante obras ordinarias de urbanización simultánea a la edificación, y que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 3.- Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

Artículo 4.- Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 5.- Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal, el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 6.- Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación de vial prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el proyecto con el que se solicite licencia.

Artículo 7.- Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo neto (m²sn).

Artículo 8.- Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros lineales (m)

Artículo 9.- Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

Capítulo 2.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Artículo 10.- Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de la edificación sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas, tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos que se sitúen al nivel del terreno natural o modificado (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas...), cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 11- Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta. Se expresa en tanto por ciento (%). El coeficiente de ocupación máximo de una parcela para este ámbito será del 30%.

Artículo 12.- Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

La superficie libre deberá dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación y estacionamiento de vehículos, instalaciones deportivas y de ocio, terrazas o cualquier otro uso similar que no implique edificación, sin que dichos elementos puedan superar 1,50 m en vertical por encima del perfil del terreno.

En Edificación Aislada, Bloque Exento y uso global Residencial al menos el 50% de la superficie libre de parcela deberá quedar con sus características naturales propias. En caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

Artículo 13.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta ordenanza, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, incluidas las terrazas en los términos que se exponen. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Salvo que se especifiquen otras determinaciones, computarán a estos efectos al cien por cien de su superficie todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Artículo 14.- Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Computarán a efectos de este parámetro todas las superficies con altura libre mayor de 1,50 m

excepto la superficie de los sótanos.

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante de la edificación. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno. La altura de planta sótano estará comprendida entre 2,70 y 3,50 metros.

Computarán, así mismo, los espacios que no reúnan las condiciones de sótano, que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...). El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo.

No computarán los espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas.

Artículo 15.- Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 16.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2sn).

Artículo 17.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística de aplicación. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto (m^2t/m^2sb).

Capítulo 3.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Artículo 18.- Alineaciones y retranqueos.-

Se entiende por alineación, la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, cornisas o aleros-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

Capítulo 4.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Artículo 19.- Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de edificación hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros lineales (m).

Para el tipo de edificación aislada la altura reguladora se medirá en el punto medio de los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno natural hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Por lo que la edificación no podrá superar una línea paralela a la rasante natural situada a una distancia medida en vertical que

coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.

Para la justificación necesaria de que la edificación cumple la altura reguladora (considerada la misma como altura máxima permitida) deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

En parcelas con pendiente, los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 33.

En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 33.

Artículo 20.- Construcciones por encima de la altura

Se denominan construcciones por encima de la altura aquellas que se sitúan por encima de la altura reguladora máxima establecida en el ámbito, admitiéndose únicamente las siguientes:

- La cubierta del edificio, con una pendiente máxima de 35°.
- Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 metros sobre el acabado de la cubierta.
- Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo y los cuartos de instalaciones.
- Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio.
- Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

Artículo 21.- Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de edificación hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros lineales (m).

Por encima de la altura total máxima sólo se permiten los elementos técnicos de las instalaciones, como son: conductos de ventilación, antenas y pararrayos

Artículo 22.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja y el ático o bajo cubierta, si existen, constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

El número máximo de plantas establecido para el ámbito deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

Artículo 23.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros lineales (m).

Artículo 24.- Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m).

Será como mínimo de 2,50 m para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas, en el 80% al menos de su superficie útil, 2,80 m si son locales de pública concurrencia en la totalidad de su superficie, y 2,20 m en el resto de casos. Todo lo anterior sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa sectorial relativa

al uso concreto de que se trate.

Artículo 25.- Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 26.- Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como aleros, cornisas, marquesinas o similares.

Título II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada (AIS)

Capítulo 1.- Sistemas de ordenación

Artículo 27.- Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.
2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Artículo 28.-Tipo de edificación

El tipo edificatorio para este ámbito será el de bloque exento, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

Capítulo 2.- Condiciones complementarias para el sistema de ordenación por edificación aislada

Artículo 29.-Construcciones permitidas por encima de la altura

Además de las permitidas con carácter general, en edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar la superficie del casetón de acceso, hasta un máximo del doble de la ocupada por el núcleo de comunicación en el resto de plantas, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma deberán ser obligatoriamente inclinadas y su material de acabado obligatoriamente la teja árabe parda. Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta (se contabilizará para ello la superficie total de cubierta en proyección horizontal). La cubierta plana deberá guardar una distancia mínima de 1,20 metros desde el alero o hastial y de 0,60 metros desde el lindero.

Artículo 30.-Sótanos y semisótanos

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la



dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 2,50 metros de altura y 6 metros de ancho, así como, en los semisótanos, huecos de ventilación de altura máxima 0,60 metros.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad.

Artículo 31.- Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas, cuartos de instalaciones, depósitos o similares y las terrazas y muros que se desarrollen fuera de los límites de la edificación.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,00 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) se cumplirá la altura y los materiales de acabado regulados para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m y profundidad máxima de 0,75 m podrán situarse en el cerramiento de parcela.
- Los centros de transformación que sean exigibles por las compañías suministradoras de energía eléctrica no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de vial, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

Artículo 32.- Muros de contención

Se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros. En ningún caso podrán superar 1,50 m sobre el terreno natural existente antes de la intervención.

El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el párrafo anterior, siempre que vayan a quedar vistos.

Artículo 33.- Movimientos de tierra (rellenos y desmontes)

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En parcelas con pendiente, las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Artículo 34.-Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcela se tendrán que resolver mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país según la tipología de los márgenes tradicionales.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima de 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales.

Artículo 35.-Composición estética

Los materiales de acabado de fachadas y de cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos deberán ser en color blanco, admitiéndose colores ocres, tierras u otros adecuados a su entorno, así como el empleo de la piedra como material de cerramiento y de acabado de las construcciones. No permitiéndose el empleo de fábricas de ladrillo ni bloques de hormigón vistas. No se permitirán los aplacados de piedra, granito, mármol u otros materiales habitualmente utilizados en otras latitudes. No se permite el empleo de paneles metálicos, fenólicos o similares. No se permite el empleo de revocos pétreos, punzantes o similares.

Artículo 36.-Cuadro de condiciones Edificación Residencial Unifamiliar Aislada

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (AIS)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Unitario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Subzona:	AIS
PARCELA	
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.000m
Frente de parcela a vial de red secundaria*	15 m
Círculo inscrito	20 m
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo a vial estructural	7 m
Retranqueo vial de la red secundaria	5 m
Retranqueo a lindes	5 m
INTENSIDAD	
Coeficiente de edificabilidad neta ($m^2/t/m^2sn$)	0.49(m^2t/m^2sn)
Coeficiente de ocupación máxima	30%
VOLUMEN Y FORMA	
Número de plantas máximo	2 (PB+1)
Altura maxima reguladora	7,00 m

* No se admite el acceso a parcela desde la red viaria estructural.

Capítulo 3.- USOS

Artículo 37.-Clases de usos

Las actividades para la subzona de ordenación pormenorizada VA se dividen en usos prohibidos, usos globales ó característicos, y usos compatibles:

- a) Uso Global es aquél que define la especialización predominante de una zona de ordenación. Para AIS: Residencial.
- b) Usos Compatibles son aquellos usos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. En el presente caso aparcamiento de uso individual.
- c) Uso Prohibido es aquel cuya implantación no está expresamente permitida. Para AIS: Industrial y terciario.

Título III.- Criterios generales de integración paisajística

Artículo 38.- Adecuación al medio físico de las construcciones aisladas y regulación de los espacios libres de parcela.

- 1. Las actuaciones que se proyecten, se implantarán de manera coherente con la topografía y las direcciones principales de la trama parcelaria, evitando las vertientes de pendientes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de Funciones



acusadas y se aprovecharán los desniveles del terreno para evitar desmontes y terraplenes excesivos.

2. En el caso de que no haya otra alternativa, se modificará la topografía de forma adecuada, compensando los movimientos de tierras para evitar las modificaciones topográficas de grandes dimensiones e impacto visual importante, así como reproduciendo formas naturales y orgánicas del terreno para alterar en menor medida la fisonomía del paisaje.

3. La parte de la parcela sin edificar se hará coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

4. Se utilizará la vegetación para integrar el conjunto en el paisaje del entorno preservando la vegetación preexistente de interés, como formaciones de ribera, árboles monumentales, alineaciones de carreteras y caminos, pinadas, etc.

5. En el ámbito del uso residencial, al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación mantendrá sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela se ajardinará con especies autóctonas.

6. A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los apartados anteriores, será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación:

- La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela.

- La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.

7. Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico.

- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.

- reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.

- montaje sobre fotografía de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

8. Cualquier actuación que se proponga garantizará el mantenimiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a las imágenes exteriores de los núcleos históricos de Altea así como de los elementos más significativos del entorno del municipio, como son la Serra de Bèrnia, el Ponoig, el Puig Campana, la Serra Gelada y el mar Mediterráneo.

9. Todas las edificaciones son susceptibles de albergar instalaciones de energía renovable, ya sea mini-eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración

paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas.

Artículo 39.- Protección de las especies vegetales autóctonas.

1. Las actuaciones a seguir para las especies vegetales autóctonas, una vez realizado el inventario de elementos vegetales existentes en el terreno, serán:

- en primer lugar, se especificarán aquellos pies que deben permanecer in situ, sin posibilidad de traslado.
- en segundo lugar, en el caso de que sea imposible, se determinará el posible trasplante de determinados pies a otras zonas del sector, unidad o parcela que no vayan a ser edificadas.
- en tercer lugar, cuando no sea posible reubicarlos en el mismo sector, unidad o parcela, se pondrán a disposición del Ayuntamiento de Altea que, mediante informe técnico, determinará en qué lugar del municipio serán trasladados dichos pies por parte del promotor del proyecto constructivo.

2. En los ajardinamientos públicos o privados, se prohíbe la utilización de especies vegetales consideradas como invasoras en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras*, así como en el *Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana* y en la *Orden 10/2014, de 25 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras*, o legislación que los sustituya. En el caso de que, con carácter previo al desarrollo de las actuaciones, existan pies de alguna de estas especies vegetales, serán retirados, triturados y trasladados a vertedero autorizado.

Artículo 40.- Criterios de integración paisajística para el diseño y ejecución de zonas verdes y espacios públicos.

1. El acerado en las zonas en contacto con los espacios integrados en la Infraestructura Verde municipal se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.
2. En zonas ajardinadas asociadas al viario la pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.
3. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán preferentemente autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.

En Altea, Octubre de 2018

Redactado: Ana M^a Beltri Izquierdo-Arquitecta Municipal y Pedro Gomez-Jordana-Asesor jurídico Mpal

Firmado electrónicamente

H. PLANOS.-

H.1. INFORMACIÓN

- I.1- 7.2 Esquema de la Estructura Urbana . Actual E: 1/5.000
- I.2- 7.4 Estructura Urbana propuesta por el P.G.. Actual 1/2.000
- I.3-7.12 Sector D-Rotes San Chuchim 1/1.000

H.2. ORDENACIÓN

- O.1- Esquema de la Estructura Urbana . MODIFICADO E: 1/5000
- O.2- Nueva estructura Urbana Propuesta E: 1/2.000
- O.3- Unidad de ejecución. E: 1/1.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



I. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario de funciones,



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PGOU DE ALTEA (ALICANTE).
AMPLIACION DE SUELO DOTACIONAL



Ajuntament d'Altea



- OCTUBRE 2018 -



COTA AMBIENTAL S.L.P.
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente
por el Pleno en Sesión celebrada el día 25/10/2018.

El Secretario/a funciones



COTA AMBIENTAL, S.L.P.
C.I.F. nº B-03922234
Calle Lepanto nº 22, 1º B - 03680 Aspe (Alicante)
Tel. 965492035 | Fax 965490962
cota@cotambiental.es | www.cotambiental.es



Excmo. Ayuntamiento de Altea
Plaza de José María Planelles - 03590 Altea (Alicante)
Tel: 96 584 13 00
www.altea.es

Entrega del **ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALTEA (ALICANTE), AMPLIACION SUELO DOTACIONAL**, contratado por el Excmo. Ayuntamiento de Altea a **COTA AMBIENTAL, S.L.P.**, consultora en ordenación del territorio y medio ambiente. Este documento recoge las observaciones indicadas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 20/07/2018.

Altea, octubre 2018



Fdo.: Antonio Prieto Cerdán
Geógrafo Col. 0540
Director Técnico de Cota Ambiental, S.LP

ÍNDICE GENERAL

1. Introducción.....	5
2. Descripción de la actuación	7
3. Análisis de alternativas	11
4. Caracterización del paisaje	14
5. Relación de la actuación con otros planes, estudios y proyectos	28
6. Valoración de la integración paisajística y visual	29
7. Medidas de integración paisajística	30
Anexo 1: Cartografía.....	34



1.- INTRODUCCIÓN.

El derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, el deber de conservarlo y la racional utilización de los recursos naturales, junto a la necesaria armonización del crecimiento económico equilibrado para la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida son principios rectores de la política social y económica, recogidos en la Constitución española, que constituyen un presupuesto básico en la ordenación del territorio y deben regir la actuación de los poderes públicos en esta materia.

La creciente degradación del medio ambiente, que ha obligado a tener en cuenta los aspectos ambientales en la totalidad del territorio y no sólo en unas escasas áreas protegidas por su carácter excepcional, ha hecho que las consideraciones paisajísticas pasen también a ser tenidas en cuenta de una forma más general, como parte integrante del medio cotidiano de los ciudadanos y, por tanto, como elemento decisivo de su calidad de vida. La aparición del turismo, fenómeno ampliamente ligado al disfrute de los valores escénicos, como una de las actividades económicas de mayor importancia en nuestro tiempo, convierte al paisaje en un recurso natural de primer orden.

Por todo ello, la consideración explícita del paisaje como recurso natural que debe ser convenientemente protegido de acciones degradantes aparece ampliamente recogida en la legislación ambiental hasta ahora desarrollada. Por otro lado, en el año 2000, el Consejo de Europa, elaboró un acuerdo entre Estados que planteaba abiertamente el derecho al paisaje. Esta nueva exigencia profundiza una de las ideas más rápidamente difundidas durante las últimas décadas del siglo XX, la aspiración a vivir en un medio digno y saludable. El Convenio Europeo del Paisaje, puesta a la firma entre los Estados miembros del Consejo el 20 de octubre de 2000 en Florencia, establece las líneas y define paisaje como *“cualquier parte del territorio tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones”*. Este Convenio fue ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007, entrando de forma efectiva en vigor el 1 de marzo de 2008 dentro del ordenamiento jurídico español.

Por su parte, la Comunitat Valenciana se adelantó a esta ratificación estatal, considerando que el paisaje constituye un patrimonio común de todos los ciudadanos y un elemento fundamental de su calidad de vida, a través de la aprobación de la *Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje*, que establecía medidas para el control de la repercusión que sobre el paisaje tiene cualquier actividad con incidencia territorial. Se exigía, de este modo, a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística estudios específicos de paisaje y se potencia la política en esta materia asignándole las funciones de coordinación, análisis, diagnóstico y divulgación, desarrollando la normativa específica mediante el *Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana*.

Tras diez años de experiencia en la materia, la Generalitat Valenciana ha aprobado la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y*

Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), con la que se produce la reordenación de los fundamentos jurídicos en estas materias, quedando derogadas de forma específica seis leyes y dos decretos reglamentarios, modificándose también otras disposiciones legales y reglamentarias.

El Título I de la LOTUP se refiere a la infraestructura verde, el paisaje y la ocupación racional del territorio, detallándose la definición, objetivos e instrumentos del paisaje en el Capítulo II. El presente estudio de integración paisajística se redacta en cumplimiento del artículo 6.4.b, donde se establece, entre los instrumentos de paisaje, que *“...los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II...”* de la dicha ley. De este modo, el paisaje actúa como un criterio condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y la implantación de las infraestructuras, de tal manera que los planes que prevean el crecimiento urbano y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje.

En fecha 3 de julio de 2017 se recibe en la Dirección General de Medio Natural y de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan General para ampliación de suelo dotacional (cementerio) de Altea (Alicante), junto con un informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante. Esta documentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la LOTUP, fue sometido a consultas, con el fin de determinar los efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios expuestos en el Anexo VIII de la citada Ley. El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emite informe indicando que la reclasificación de suelo no urbanizable para la ampliación de suelo dotacional y desarrollo de la unidad de ejecución de suelo residencial tendrán incidencia sobre el paisaje, por lo que será necesario la realización de un Estudio de Integración Paisajística que garantice que la nueva edificación que se pueda realizar no afecte a las visuales del Cementerio y que se garantice la correcta integración en el ámbito conforme al artículo 35.2 de la LOTUP.

Así, el presente documento se redacta en cumplimiento del Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido mediante acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana, adoptado en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2017, remitido al Ayuntamiento de Altea en fecha 5 de octubre de 2017, con registro de salida nº 45.297 de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural, y con registro municipal de entrada nº 12.332 de fecha 11 de octubre de 2017.

2.- DESCRIPCIÓN DEL LA ACTUACIÓN.

2.1. Alcance de la modificación propuesta.

Se propone la presente modificación puntual del Plan general de Ordenación Urbana con el fin de poder realizar nichos para enterramiento en las instalaciones actuales del cementerio municipal, y solucionar con ello la demanda urgente de este servicio por parte del municipio. La afección directa que supone la aplicación del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento en el que se regulan las prácticas de la policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, implica que una gran parte del suelo ya destinado a uso dotacional no pueda ser utilizado para la realización de las construcciones que albergan los nichos para enterramientos. Para conseguir este objetivo es necesario ampliar el espacio dotacional existente del Cementerio. Por tanto, la modificación contempla la realización de los cambios necesarios para generar la reserva dotacional precisa para habilitar el destino integro del suelo dotacional actualmente existente a la construcción de enterramientos, y establecer así mismo, la ordenación de la zona colindante a este espacio para que quede integrada en la malla urbana. En consecuencia, la modificación respecto de la situación actual del planeamiento implica un cambio de clasificación de una zona de suelo no urbanizable, una parte calificada como forestal y otra de régimen normal, colindante a las actuales instalaciones del cementerio, para su paso a Suelo Urbano. A estos efectos, se generará una unidad de ejecución, que habilitará la cesión obligatoria del suelo dotacional, tanto para su destino al uso de cementerio, como el requerido para completar la red viaria.

La modificación tiene como finalidad el cambio de clasificación de la zona de suelo delimitada por la reserva dotacional, la red viaria y la urbanización San Chuchim, que de acuerdo con el Plan general de Ordenación urbana aprobado en 1982, se estableció como suelo no urbanizable de régimen normal y suelo no urbanizable de protección forestal, así como la creación de una unidad de ejecución que englobaría, tanto los suelos para los que se propone el cambio de clasificación, como los que fueron objeto de la primera ampliación del cementerio.

La superficie objeto de cambio de clasificación a suelo urbano es de 12.279,77 m² de los que 3.038,97 m² corresponden a suelo no urbanizable de protección forestal y 9.240,80 m² de suelo no urbanizable de régimen normal.

La presente modificación propone como clasificación para el ámbito a modificar la de Suelo Urbano. Los nuevos suelos formarán parte de la zona urbanizada, en la que se integrarán, que de acuerdo con la versión preliminar del Plan general estructural se ha denominado ZUR-RE-1 Zona urbanizada de uso global residencial de baja densidad- San Chuchim. El uso dominante será el de Residencial de carácter unitario, que se desarrolla en edificación aislada de baja altura y escasa ocupación de parcela, generándose amplios espacios libres privados.



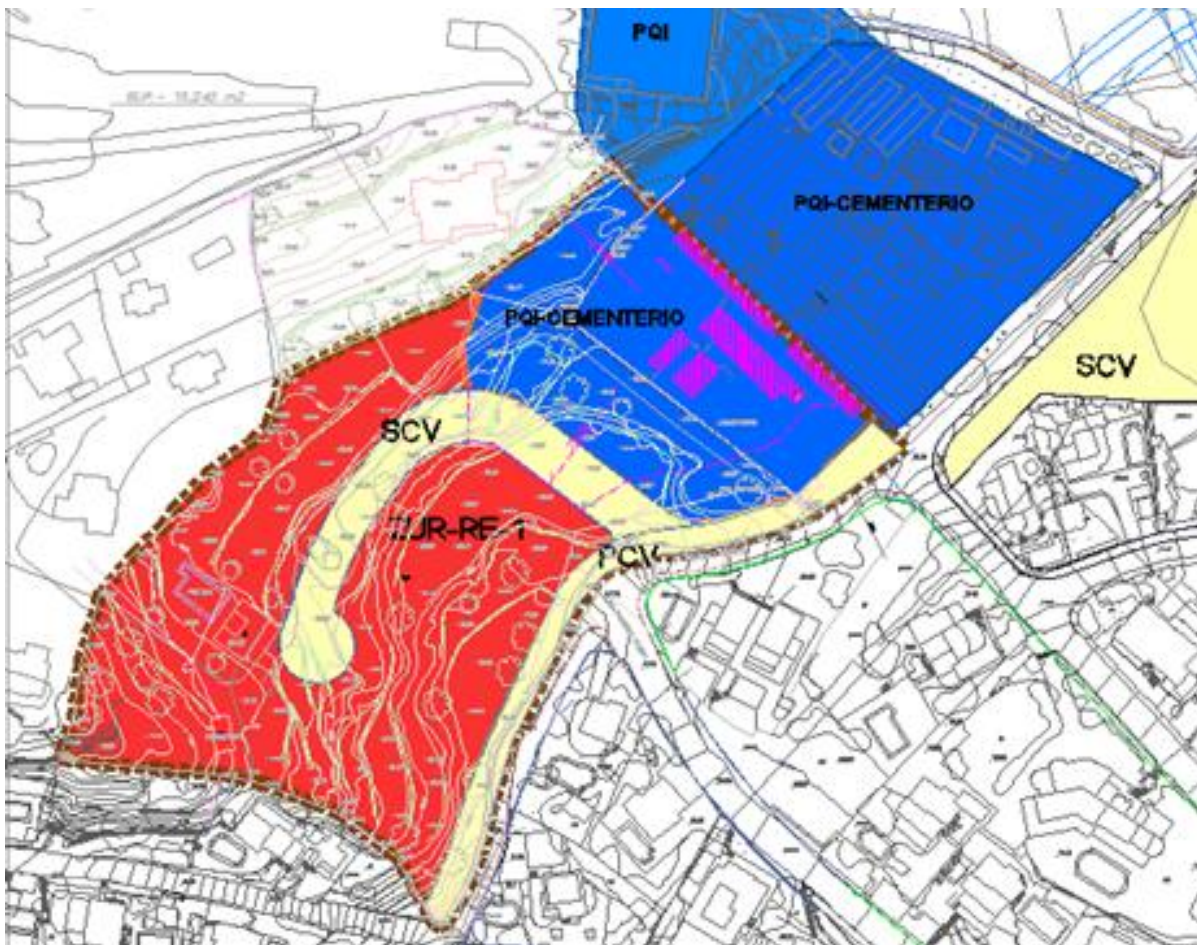
Parámetros urbanísticos del ámbito de la modificación

La superficie de la unidad de ejecución será de 15.682,82 m², e incluirá 2.155,49 m² con uso actual de Cementerio (Modificación puntual aprobada en 2008), así como los 2.279,86 m² de nueva creación. Los derechos urbanísticos correspondientes a esta superficie deben ser adjudicados a su primitivo titular de acuerdo con el artículo 83.1 de la LOTUP:

Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor del titular de la reserva de aprovechamiento

Se incluyen además 271,81 m² destinado a viario ejecutado y 831,83 m² de suelo destinado a viario pendiente de ejecutar y gestionar.

Se establece para la unidad de ejecución un IEB de 0.2733 m²t/ m²sb y una IER de 0,2733 m²t/ m²sb, que es perfectamente viable para las condiciones tipológicas de la zona ZUR-RE1, de vivienda unifamiliar aislada (baja densidad) a la que habrá de pertenecer; fijando la superficie mínima de parcela en 1.000 m², con una ocupación del 30% y dos plantas de altura.



Resumen y cuadro de superficies

Superficie bruta del ámbito	15.682,82 m ² s
Superficie dotaciones pública del ámbito	7.093,02 m ² s
Red Primaria de dotaciones	
PQI - Cementerio	4.435,00 m ² s
PV - Viario estructural	1.103,64 m ² s
Red Secundaria de dotaciones	
SV - Viario red secundaria	1.554,03 m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,27 m ² t/ m ² s
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	0,27 m ² t/ m ² s
Edificabilidad residencial (ER)	4.285,92 m ² t
Superficie de parcela neta edificable	8.589,80 m ² s

Polígono	Sup. Bruta (m ² S)	Sup. Techo (m ² T)	IEB (m ² t/m ² sb)	IER (m ² t/ m ² sb)	Sup. Dotacional (m ² s)	EDG (m ² sd/ m ² t)
D2-San Chuchim	109.500,00	29.925,00	0,2733	0,2733	24.000,00	0,8020
NUEVA UNIDAD	15.682,82	4.285,92	0,2733	0,2733	7.093,02	1,6550
D2-San Chuchim + Nueva Unidad	125.182,82	34.210,92	0,2733	0,2733	31.093,02	0,9089

Sector	Sup. Bruta (m ² S)	Sup. Techo (m ² T)	IEB (m ² t/m ² sb)	IER (m ² t/ m ² sb)	Sup. Dotacional (m ² s)	EDG (m ² sd/ m ² t)
Sector D	296.800,00	80.162,00	0,2701	0,2701	93.500,00	1,1664
NUEVA UNIDAD	15.682,82	4.285,92	0,2733	0,2733	7.093,02	1,6550
Sector D + Nueva Unidad	312.482,82	84.447,92	0,2702	0,2702	100.593,02	1,1912

Como se puede comprobar el orden de magnitud del índice de edificabilidad bruta de aplicación a la unidad de ejecución prácticamente no varía ya que la alteración afecta al tercer decimal.

Por lo tanto, se establece para la unidad de ejecución un IEB de 0.2733 m²t/m²sb, y un IER de 0,2733 m²t/m²sb, que es perfectamente viable para las condiciones tipológicas de la zona ZUR-RE1, de vivienda unifamiliar aislada (baja densidad) a la que habrá de pertenecer; fijando la superficie mínima de parcela en 1.000 m², con una ocupación del 30% y dos plantas de altura.

En cuanto al incremento de viviendas y número de habitantes, una vez establecida como parcela mínima 1.000 m² el número máximo de viviendas permitido realizar sería de 8 unidades de vivienda unifamiliar a los que se les asigna un número de habitantes de 2,5 hab/viv, lo que implica un incremento de 20 habitantes.

Condiciones de ordenación:

La edificación a realizar de planta baja y una planta de piso deberá de integrarse en la pendiente del terreno.



Se deberá garantizar con un estudio de Integración Paisajística que la nueva edificación que se pueda realizar en el ámbito no afecte a las visuales del Cementerio ya que el ámbito de influencia del BRL ETN-12 Cementerio de Altea es colindante a la zona de desarrollo de edificación.

Condiciones de Ejecución

1. Conexión a la red de agua potable del Municipio en la Calle.
2. Conexión a la red general de saneamiento existente del municipio, en la calle Alcoy y camino de Altea a Alfaz del Pi. En caso necesario 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 de la Unidad.
3. Alumbrado Público.
4. Asfaltado completo del viario y encintado y pavimentación de aceras. Los muros de contención necesarios deberán de quedar integrados paisajísticamente en el lugar, no pudiendo realizarse de escollera o gaviones.
5. Señalización viaria.
6. Conexión a las redes de energía, gas, y telecomunicaciones. De acuerdo con las compañías suministradoras.
7. Jardinería en viario.



3.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Podríamos considerar como **Alternativa 0**, la no actuación. En este escenario nos encontraríamos con la situación actual contemplada en el Plan general del año 1982, pero afectada por la tramitación del expediente 306/2008-AIA de Homologación y Plan Parcial del Parque empresarial Expoaltea, ya que la reserva dotacional del plan general con destino a cementerio quedaba incluida en la delimitación del ámbito del Sector Expoaltea. Se ha de recordar que de acuerdo con el documento de referencia este sector queda paralizado por la tramitación del Plan general estructural. En consecuencia, en la actualidad la reserva dotacional prevista en el Plan general de 1982 para destino a Cementerio no está gestionada, lo que hace inviable contar con esta localización

Por otro lado el espacio destinado en la actualidad a Cementerio, que ya fue objeto de ampliación, está afectado por la aplicación del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento en el que se regulan las prácticas de la policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell que en su artículo 42 marca la necesidad de que el emplazamiento deberá de garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento debe estar calificado como zona dotacional y libre de toda clase de construcciones. Por lo tanto, si se mantiene la situación actual, el municipio no podrá prestar el servicio de enterramiento en escasos meses.

Como **Alternativa 1**, el municipio se podría plantear la gestión por el mecanismo de la expropiación del espacio actualmente contemplado en el Plan general como reserva dotacional para Cementerio, dotarle de los necesarios accesos, proyectar la ejecución de una nueva instalación, dotarla de los servicios urbanísticos necesarios, así como dotarla de los medios técnicos y personales para su correcta puesta en funcionamiento. Todo ello implica la disponibilidad de esta nueva instalación en un plazo de tiempo mucho mayor, que el necesario para poder cubrir la demanda de enterramientos, en estos momentos acuciante. Esta opción no resuelve a corto plazo el problema que existe en estos momentos, aunque será la solución definitiva en el tiempo, ya que la versión preliminar del Plan general estructural plantea la reserva de dotación pública para enterramientos en el mismo lugar que ya fue planteado en el Plan general vigente, aunque con una mayor superficie para poder conseguir una superficie adecuada para construir nichos contando con las zonas de afección del Reglamento de policía mortuoria. En concreto la reserva prevista es de una superficie de 19.032 metros cuadrados

Como **Alternativa 2** se plantea la modificación puntual del planeamiento para generar un espacio dotacional libre de edificaciones que habilite la construcción de nuevos nichos en la zona ya ampliada del cementerio, consiguiendo con ello amortizar todas las instalaciones; así como completar la malla urbana con el viario definido en el Plan general, pendiente de gestión y de ejecución. Esta modificación implica un cambio de clasificación de suelo por cuanto el ámbito de actuación se conforma con terrenos que en la actualidad están clasificados como suelo no urbanizable, y que serán clasificados como suelo urbano.

De acuerdo con el artículo 28.3 de la LOTUP 3. *Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.*

Las zonas urbanizadas se definen en el artículo 25 como las que:'caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en éstas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones. En consecuencia este suelo pudiera ser considerado como zona urbanizada, ya que con su ordenación completaría la trama urbana.

En el caso de no ser incluidos en la nueva ordenación, la ejecución del viario reconocido en el Plan general podría conferir a los terrenos colindantes, objeto de esta modificación, la condición de suelo urbano al dotarle de los servicios urbanísticos. Con ello se daría la paradoja de conferir la condición de suelo urbano a unos terrenos no ordenados y por lo tanto, no susceptibles de generar obligaciones urbanísticas con cuyo cumplimiento se adquirieran los correlativos derechos.

Esta solución, además, haría factible disponer en un breve espacio de tiempo de superficie para ejecutar nuevos nichos sobre la instalación existente, en concreto se ha estimado que puede albergar 664 nichos, que solucionarían de manera provisional y hasta poder llevar a cabo la gestión y urbanización de la reserva dotacional del Montahud, la demanda del municipio.

La escasa magnitud del cambio que se propone hace que su repercusión sobre los umbrales de crecimiento establecidos por la estrategia territorial para el municipio de Altea sea despreciable. La superficie de suelo que pasaría a ser edificable de uso residencial sería de 8.670 m², que sobre 669.954 m², implica una superficie del 1,29%.

Los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la aplicación y desarrollo de la modificación prevista y de cada una de las alternativas contempladas, incluyendo la alternativa 0, se analizan a continuación, donde también se incluyen los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan o programa. Los criterios ambientales a tener en cuenta en la determinación del impacto han sido los siguientes:

- Efectos ambientales en la climatología/calidad del aire
- Efectos ambientales en el suelo
- Efectos ambientales en la hidrología
- Efectos ambientales en el medio biótico
- Efectos ambientales en los usos del suelo, economía y población
- Efectos ambientales en el agua, residuos y recursos energéticos
- Efectos ambientales en las infraestructuras
- Efectos ambientales en el patrimonio



- Efectos ambientales en el paisaje.

La Alternativa 0 es evaluada en el documento ambiental del Plan General Estructural y en base a este se concluye que no tiene ningún efecto sobre las variables consideradas. Por otro lado, la Alternativa 1, en tanto que implica la gestión del suelo y la ejecución de obras para la nueva implantación de cementerio, lleva aparejada una gran inversión económica y por ello tiene efectos directos en la variable de usos de suelo, economía y población, si bien el resto de efectos pueden considerarse nulos; La Alternativa 2, no plantea efectos ambientales de relevancia sobre las variables enunciadas y si puede dar respuesta a las necesidades de la población de forma más inmediata, con ella se complementan los equipamientos y las infraestructuras de comunicación. Además esta alternativa tiene una menor afección en los recursos económicos del municipio.



4.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

4.1.- Ámbito Territorial.

4.1.1.- Localización: encuadre regional y comarcal.

El municipio de Altea se encuentra en la provincia de Alicante, formando parte, junto a otros 17 de la comarca de la Marina Baixa. El término tiene una superficie de 34,7 km² y cuenta con una población de 21.739 habitantes en el año 2016, es decir que posee una densidad de 631,4 hab./km². La comarca de la Marina Baixa se encuentra en la zona litoral-norte de la provincia de Alicante, limitando con l'Alacantí al sur, al norte con la Marina Alta y al oeste con El Comtat y l'Alcoià.

El término municipal de Altea tiene una forma de triángulo con el vértice hacia el sur y ofrece al mar Mediterráneo su lado Este, lo que le proporciona 9,5 kilómetros lineales de costa. Los municipios con los que limita por el Norte son Calp, Benissa y Xaló, que pertenecen a la comarca de la Marina Alta; al Oeste con Callosa d'en Sarrià y La Nucia y al sur con l'Alfàs del Pi, en la propia comarca de la Marina Baixa. Altea se localiza en el límite NE de la comarca, con acceso principal desde la carretera N-332 y la autopista AP-7. El núcleo urbano principal se ubica en la zona litoral en torno a la carretera N-332 y el Núcleo Histórico Tradicional. Aunque también existe otro núcleo urbano destacado, Altea la Vella, al pie de la Serra de Bèrnia; y, extendidas en su territorio municipal, existen numerosas viviendas en urbanizaciones, sobretudo en el piedomonte meridional de la Serra de Bèrnia.

El ámbito de la actuación objeto de este estudio se localiza a pie del Tossal de Les Rotes junto al actual cementerio municipal, al oeste del núcleo urbano de Altea.

4.1.2.- Medio físico.

▪ Caracterización climática.

El clima de la zona de estudio está caracterizado por ser seco y soleado, está definido fundamentalmente por precipitaciones escasas e irregulares y por una acentuada sequía estival, pocos días de precipitación, débil nubosidad y elevado número de días despejados. Inviernos muy suaves, fuerte insolación, intensa evaporación y acusado déficit hídrico.

La baja pluviometría y la elevada evapotranspiración tienen como resultado una fuerte aridez. En cuanto a la precipitación anual media, ésta es de unos 475 mm (datos del observatorio ubicado en Callosa d'en Sarrià), mereciendo la pena comentar que los resultados reflejan una alta irregularidad, siendo precipitaciones normalmente breves y en la mayoría de los casos de forma torrencial, que se concentran en los meses de otoño (Octubre, Noviembre y Diciembre, fundamentalmente). Sin embargo, y dada la localización de Altea (más próxima al mar y algo más al sur que la estación termoplumiométrica de Callosa d'En Sarrià) es posible que las precipitaciones anuales medias sean algo menores.

En cuanto a las temperaturas medias, éstas están próximas a los 15,6 °C, observándose que son muy suaves en invierno, con una climatología ligada al litoral, mientras que en los meses estivales se alcanzan temperaturas medias también bastante suaves no superando los 25 °C. No obstante, y atendiendo al emplazamiento de la zona de estudio respecto a la toma de datos, las temperaturas anuales medias son algo mayores.

Con arreglo a la clasificación climática de Thornthwaite, el clima de la zona de estudio queda definido dentro de los climas semiáridos, mesotérmicos con inviernos suaves y poco o nada superávit en invierno (DB'2da'). La primera letra utilizada (D), es indicativa del índice hídrico o grado de humedad, que señala para el área de estudio valores muy bajos lo que incluye a la misma en el conjunto de los climas semiáridos y áridos. B2' representa una evapotranspiración (ETP) muy alta, propia de climas mesotérmicos. Se trata de valores muy altos, es decir, de climas donde en función de la eficacia térmica, las precipitaciones están expuestas a un grado de evaporación muy elevado. La letra minúscula siguiente, indica, en función de la variabilidad de las precipitaciones, el exceso de agua. Le corresponde a nuestra zona la letra «d» que denota un exceso de agua muy pequeño o nulo (poco o nada superávit en invierno). Finalmente, la última letra de la formulación es la que nos señala la concentración estival de la eficacia térmica, que viene dada como la relación entre la evapotranspiración potencial anual y la que corresponde a los meses estivales. En nuestro caso la letra correspondiente es la « a' » que denota una clara influencia marina sobre la evapotranspiración ya que, lógicamente, las brisas marinas disminuyen la eficacia evaporadora de las altas temperaturas.

▪ **Geomorfología**

El término municipal de Altea se sitúa en el dominio morfoestructural del Prebético Alicantino, concretamente en la franja central terciaria, en la que el dominio superficial corresponde a materiales paleógenos que constituyen los elementos más prominentes. Por contra los materiales neógenos ocupan zonas más deprimidas aunque si se trata de materiales suficientemente duros pueden alcanzar relieves más altos. Respecto a las Unidades Morfoestructurales, la zona de Altea presenta las siguientes:

- Al norte, el macizo de la Sierra de Bernia y el morro de Toix compuesta de materiales eocenos y oligocenos.
- Al sur de esta unidad el afloramiento diapírico de Altea.
- Más al sur del término municipal aparece un resto del glacis suroriental que arranca en las laderas del monte Ponoig. La zona afectada por la modificación de planeamiento a realizar se encuentra en esta última.

En cuanto a las pendientes, cabe señalar que el plano de pendientes o unidades fisiográficas de Altea sigue la misma disposición que las unidades morfoestructurales citadas con anterioridad, de forma que las pendientes más acusadas se localizan en la parte superior del término, en las estribaciones de la sierra de Bernia. La zona en la que esta unidad entra en contacto con el diapiro de Altea presenta pendientes moderadas que marcan una transición hacia terrenos más planos situados en las inmediaciones del

río Algar y sobre todo en la zona sur del mismo (zona del Núcleo Urbano) la cual se encuentra ya en contacto con los restos de la superficie del glacis que aparece, como ya hemos indicado, en la zona más meridional del término municipal.

- **Litología y edafología.**

La unidad litológica en la que se encuentra zona de estudio está formada por calcarenitas amarillentas y margas, según el Mapa Geológico de España y la hoja IGME correspondiente. En cuanto a la edafología, en general los suelos de Altea tienen una capacidad agrícola mediana o pobre, con poca presencia de humus. Los suelos formados a partir de margas son pobres en nutrientes y fácilmente erosionables, por eso que requieren de la construcción de bancales con márgenes.

- **Hidrología.**

El término municipal de Altea se encuentra inserto en la Confederación Hidrográfica de Júcar. En cuanto a aguas superficiales el municipio de Altea está totalmente influenciado por el curso de río Algar, cuya cuenca hidrológica pertenece, administrativamente, al Sistema de Explotación Marina Baja, y posee una extensión aproximada de 213 km². Son varios los ríos y barrancos que drenan en esta cuenca, siendo el Algar la aportación en caudal más importante y el Guadalest, a pesar de un mayor recorrido (20 km), presenta unas aportaciones inferiores. El río Algar nace en la sierra del Ferrer, se encajona en las calizas de la parte más occidental de la Sierra de Bernia, donde se localizan las Fuentes del Algar y, aguas abajo, se produce la confluencia con el río Bolulla. Tras la confluencia con el río Guadalest, desemboca en el Mediterráneo en las proximidades de Altea ofreciendo en su desembocadura un paraje natural de especial interés.

En lo que a hidrología subterránea se refiere, el término municipal de Altea se encuentra afectado por el Subsistema Anticlinal de Orcheta-Peña Alhama, dentro de este subsistema se han considerado una serie de acuíferos aislados, situados en el sur del sistema 50.1. De los cuales los acuíferos Peña-Alhama y Cuaternario Benidorm-Altea, afectan directamente sobre el territorio municipal de Altea.

No obstante no existe ningún cauce cercano en la zona, encontrándose esta entre los barrancos del Barranquet al norte y de Els Arcs al sur, pero a una distancia considerable de ambos y a superior cota. Igualmente se encuentra a gran distancia de los dos acuíferos principales del término.

4.1.3.- Medio biótico.

- **Flora y vegetación.**

No existe vegetación relevante en la zona donde se pretende realizar la modificación de planeamiento, se afecta a suelo de características agrícola en seco con almendros dispersos y algún algarrobo, no tratándose de ejemplares de gran envergadura. No existe ninguna especie incluida dentro del Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazadas.

- **Fauna.**

La pequeña superficie afectada y su cercanía a la zona urbana hacen que ninguna especie animal se vea afectada por el proyecto.

- **Espacios Naturales Protegidos, de Interés, y Hábitats Naturales de Interés Comunitario.**

No se ve afectado ningún espacio natural protegido ni hábitat de interés.

4.1.4.- Medio social: Estructura y dinámica poblacional

El municipio de Altea posee una población de 21.739 habitantes en el año 2016 y su evolución demográfica a lo largo del siglo XX se caracteriza por dos fases muy delimitadas, una primera mitad estable, en la cual incluso se pierde población. Y una segunda mitad expansiva, sobretudo desde las década de 1960 cuando hay una transformación de la actividad económica, dirigiendo el enfoque productivo hacia el turismo. A partir de entonces se produce un crecimiento paulatino de la población, que vuelve a tener un gran repunte a inicios del siglo XXI, en la primera década del nuevo milenio la población aumenta en dos tercios del total. Debido a la conocida como burbuja inmobiliaria, que atrajo a residentes europeos hacia las urbanizaciones del municipio. En los últimos años hay una leve pérdida de población, posiblemente motivada por la edad mayor de muchos de los habitantes de este municipio y el momento de crisis económica que ha hecho que muchos trabajadores vuelvan a sus lugares de procedencia. La evolución de la población en Altea a lo largo de los últimos 25 años puede verse en la siguiente tabla y gráfica:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	
Año	Población
1991	12.286
1996	13.519
2000	15.579
2005	21.154
2010	24.006
2014	22.518
2016	21.739

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es)

Es importante también conocer el número de defunciones y una serie de indicadores demográficos que nos van a permitir conocer la estructura y dinámica de la población de Altea.

Año	Defunciones (D)	Población (P)	Relación D/P
2004	159	19.514	0,81 %
2005	168	21.154	0,79 %
2006	169	21.898	0,77 %
2007	171	22.648	0,76 %
2008	150	23.532	0,64 %
2009	165	23.780	0,69 %
2010	174	24.006	0,72 %
2011	160	24.056	0,67 %
2012	153	24.298	0,63 %
2013	186	24.333	0,76 %
2014	179	22.518	0,79 %
2015	192	22.385	0,86 %

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es)

INDICADORES DEMOGRÁFICOS 2016	Altea	Provincia Alicante	Comunidad Valenciana
Índice de envejecimiento	129,3%	119%	114,6%
Índice de longevidad	45,5%	46,2%	48,1%
Índice de maternidad	17%	19,8%	20,1%
Índice de tendencia	80,5%	83,7%	84,4%

Longevidad: Indicador del envejecimiento demográfico. Permite medir el grado de supervivencia de los ancianos.

Maternidad: Población menor de cinco años respecto de las mujeres en edad fértil. Puede considerarse una aproximación a la tasa global de fecundidad.

Tendencia: Indicador de la dinámica demográfica. Para valores >100 refleja descenso de la natalidad, menor crecimiento demográfico y envejecimiento..

Envejecimiento: Relación población dependiente anciana con población infantil.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es)

A partir del análisis de estos indicadores demográficos se puede decir que se trata de una población muy envejecida, por encima de la media provincial y autonómica. Los índices de envejecimiento y dependencia anciana son muy elevados, mientras que los valores de dependencia juvenil son extremadamente bajos. Con estos datos se prevé que el municipio tendrá un crecimiento natural negativo en los próximos años y que aumente el número de defunciones.

4.1.5.- Patrimonio Cultural.

▪ Inventario de Patrimonio Cultural

Tal y como se recoge en el Catalogo de Bienes y espacios protegidos, que en estos momentos se encuentra en tramitación conjuntamente con el Plan General Estructural municipal, el Cementerio ha sido considerado como Bien de relevancia Local en la Categoría de Espacio etnológico de interés local.

▪ Vías pecuarias

No se ven afectadas en ningún caso.

4.2.- Unidades de Paisaje.

El Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Altea establece una clasificación de Unidades de Paisajes diferenciando ocho espacios distintos.

Unidades
1- Paisaje de Montaña, La Sierra de Bernia
2- Paisaje Litoral, La Costa
3- Paisaje Urbano, El Pueblo
4- Paisaje Agrícola, La Huerta
5- Paisaje Residencial, Las Urbanizaciones
6- Paisaje Fluvial, río Algar I
7- Paisaje Fluvial, río Algar II
8- Paisaje Industrial y Terciario.

La zona de actuación se encontraría incluida en la Unidad de Paisaje Nº 4 Paisaje Agrícola, La Huerta.

UNIDAD 4: Paisaje agrícola, la Huerta.

Unidad que corresponde a zonas de cultivos abancalados existentes en la parte norte y centro del municipio. Predominan los cultivos de leñosos, fundamentalmente cítricos, nísperos, almendros y olivo. Vinculados al aprovechamiento tradicional agrícola de esta región. Junto a las parcelas agrícolas suelen encontrarse edificaciones relacionadas con el aprovechamiento agrícola, inclusive hay fincas con interés monumental. En lo que respecta a la Ordenación Pormenorizada, se pueden diferenciar dos zonas en las que las Unidades de Ejecución afectan al paisaje de Huerta; por un lado. en las inmediaciones de la Avenida de la Nucfa y. por otro. en el espacio periférico de Altea la Vella. En ambos casos la normativa que debe llevarse ante actuaciones urbanizadoras es respetar el estilo arquitectónico de la zona, introduciendo edificación en parcelas aisladas de baja densidad, que respeten de la manera más eficiente la continuidad paisajística de esta unidad.

4.3.- Recursos Paisajísticos.

Los Recursos Paisajísticos definidos en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Altea son áreas o elementos del territorio que poseen un valor singular, bien sea por motivos propios o de su entorno próximo, representan un interés ambiental, etnográfico, histórico, cultural o visual para la población local. En la zona de actuación no encontramos ningún recurso paisajístico de los identificados en el Estudio de Paisaje en tramitación, que se muestran en la siguiente tabla:

Recursos paisajísticos		Calidad Paisajística		Accesibilidad		Preferencia Poblacional		VALOR PAISAJÍSTICO	VALORACION FINAL
1	SIERRA DE BERNIA	MUY ALTA	5	MUY ALTA	5	MUY ALTO	5	25	MUY ALTA
2	RÍO ALGAR	ALTA	4	ALTA	4	MUY ALTO	5	18	ALTA
3	ISLOTES DE LA OLLA Y LA GALERA	MUY ALTA	5	ALTA	4	MUY ALTO	5	20	MUY ALTA
4	NÚCLEO HISTÓRICO DE ALTEA	MUY ALTA	5	MUY ALTA	5	ALTO	4	22,5	MUY ALTA
5	ALTEA LA VELLA	ALTA	4	MEDIA	3	ALTO	4	12	MEDIA
6	EL MASCARAT	MUY ALTA	5	ALTA	4	ALTO	4	18	ALTA
7	MOU DELS MOROS	BAJA	2	BAJA	2	MEDIO	3	5	BAJA
8	PI DEL SENYORET	MEDIA	3	MUY BAJA	1	ALTO	4	3,5	BAJA
9	IGLESIA PARROQUIAL DE LA CONCEPCIÓN	ALTA	4	MEDIA	3	MUY ALTO	5	13,5	MEDIA
10	PUENTE DEL RÍO ALGAR	ALTA	4	ALTA	4	MEDIO	3	14	ALTA
11	TOSSALES DE SOGAI, MOSMAI Y BENIMUSA	ALTA	4	ALTA	4	ALTO	4	16	ALTA
12	ABRIGO RUPESTRE DE LA ERMITA DEL VICARI	MEDIA	3	MUY BAJA	1	MEDIO	3	3	BAJA
13	ERMITA DE SANT LLUIS	BAJA	2	MUY BAJA	1	MEDIO	3	2,5	BAJA
14	ERMITA DE SANT ROC	MEDIA	3	MUY BAJA	1	MEDIO	3	3	BAJA
15	BAHÍA DE ALTEA- CALPE	MUY ALTA	5	MUY ALTA	5	MUY ALTO	5	25	MUY ALTA
16	ACUEDUCTO ROMANO DELS ARCS	MEDIA	3	MUY BAJA	1	MEDIO	3	3	BAJA

(Muy alta -5, Alta-4, Media-3, Baja-2 y Muy baja-1)

4.4.- Valoración del Paisaje.

Con arreglo a lo dispuesto en el Anexo II de la LOTUP, apartado c.3 se establece la metodología a seguir para la valoración paisajística de las unidades y los recursos contenidos, con arreglo a lo contenido en el Anexo I para la realización del estudio de paisaje: *"se determinará el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico conforme a lo siguiente: valor paisajístico, fragilidad del paisaje y fragilidad visual"*.

Tal y como indica la LOTUP, *"...es el valor asignado a cada unidad y recurso en función de su caracterización, expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C) y la opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) y de su visibilidad, expresada mediante un coeficiente de visibilidad. C y P se calificarán cuantitativamente conforme a la escala, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto..."*.

De acuerdo a lo que se determina en el Estudio de Paisaje en tramitación, el equipo redactor del mismo se ha basado en parámetros puramente perceptivos referidos a la Calidad Visual del Paisaje. Además, se tuvo en cuenta toda la información obtenida de los procesos de participación ciudadana con los siguientes resultados:

- a) Conclusión obtenida de la valoración de los tipos de paisajes con la **Participación Ciudadana** del Estudio de Paisaje:

Tipo de Paisaje	Valoración general del público
Paisaje Forestal	Alta / Muy Alta
Paisaje Agrícola	Media/Alta
Paisaje Fluvial	Muy Alta
Paisaje Urbano	Alta

- b) **Valoración Calidad Paisajística.** Según los criterios estipulados en el Estudio de Paisaje. A continuación se recoge la tabla resumen de la Valoración de la Calidad Paisajística que se recoge en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Altea.

VALORACIÓN DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA	UNIDAD DE PAISAJE - 4
Morfología	5
Vegetación	3
Presencia de agua	1
Cromatografía	3
Fondo escénico	5
Singularidad	1
Actuaciones	1
Valor global	19
CALIDAD	MEDIA

4.5.- Análisis Visual.

El Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Altea determina una serie de áreas de visibilidad en función de los puntos y recorridos de observación identificados, bien de carácter principal bien secundario.

Los resultados de accesibilidad visual obtenidos determinan que las zonas de alta visibilidad se concretan en las zonas altas de la Serra de Bèrnia, las estribaciones costeras del Mascarat hacia Calp, la población de Altea (con su centro histórico elevado) y los diferentes tossals existentes en el término municipal; como áreas de visibilidad media, se encuentran los relieves inferiores de la Serra de Bèrnia y lomas próximas, hasta llegar al valle central del río Algar, y la bahía de Altea; como zonas de visibilidad baja, destacan algunos sectores de la costa, enmascaradas por las elevaciones del terreno y Altea la Vella.

En el caso de la superficie de ampliación dotacional del Cementerio municipal, en el sector SO del Tossal de les Rotes la cuenca visual se extiende hacia el S-SO, Sin embargo, la configuración del tossal y la tipología de las zonas urbanizadas de su vertiente meridional, con amplias zona ajardinadas privadas de abundante vegetación, motiva que la visibilidad de la ampliación dotacional sea nula en la práctica, tal y como puede observarse en la siguiente fotografía, tomada desde la rotonda del Camí del Planet, en el acceso sur a la ciudad por la Costera dels Nassos.



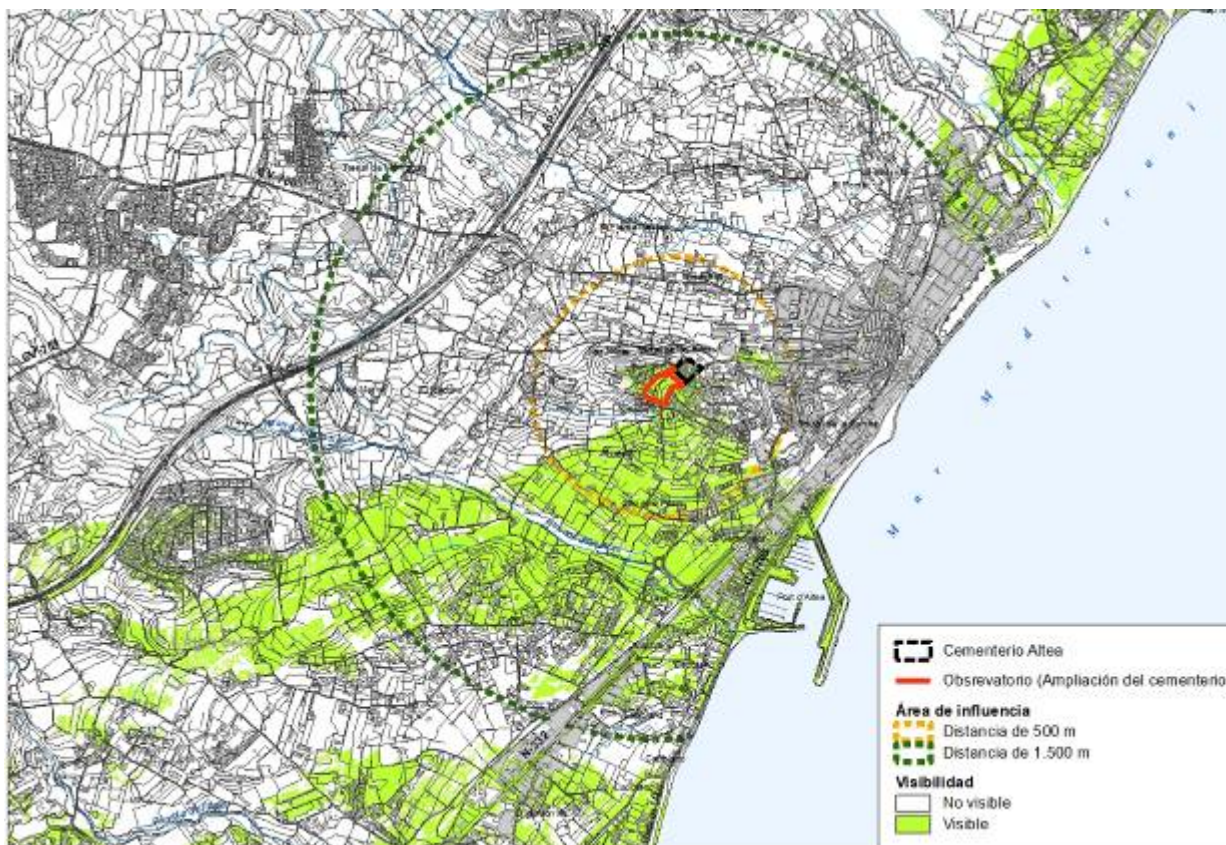


Figura 1: Accesibilidad visual desde la zona de ampliación dotacional



Foto 1: Panorámica general del Tossal de les Rotes desde la rotonda del acceso sur a la ciudad

(camí del Planet).

Por lo que hace referencia al paisaje específico de la parcela, la visibilidad es muy reducida, debido a la orografía del terreno y a las edificaciones circundantes al cementerio, como puede comprobarse en las siguientes fotografías de la zona:



Foto 2: Perspectiva septentrional por el acceso al cementerio desde la ciudad, por la C/ Alcoi. Al fondo las estribaciones de la Serra de Bèrnia.



Foto 3: Vista de la fachada principal de acceso al cementerio municipal, flanqueada por diversos ejemplares de ciprés (*Cupressus sempervirens*).



Foto 4: Vista del actual entrada secundaria al cementerio, ya en el Camí de les Rotes. Este acceso se propone como nuevo acceso a la ampliación del suelo dotacional.



Foto 5: Panorámica de la parcela de ampliación del suelo dotacional desde la C/ Navarro Ramón, donde puede observarse el desnivel descendente hacia el sur, con diferentes bancales con muretes de piedra seca y cultivos de almendros (*Prunus dulcis*) y algarrobos (*Ceratonia siliqua*).



Foto 6: Aspecto de la zona de ampliación en el contacto con la actual ampliación del cementerio municipal, donde se aprecia el desnivel existente.



Foto 7: Detalle del camino de acceso a la zona de ampliación. A la derecha de la imagen se aprecia el muro de vallado del cementerio municipal.



Foto 8: Vista de la zona de ampliación desde el interior del cementerio municipal, apreciándose los bancales de cultivos arbolados (almendros y algarrobos) que descienden hacia el SO. Al fondo a la izquierda aparecen las estribaciones interiores de la Serra Gelada.



Foto 9: Descenso del camí de les Rotes hacia el sur. A la derecha de la imagen destacan los bancales de la zona de ampliación dotacional, mientras que a la izquierda aparecen los muros perimetrales de las parcelas residenciales con amplios jardines que ocultan el sector desde el litoral.



Foto 10: Zona inferior del camí de les Rotes. La zona de ampliació dotacional llegaría hasta los muretes de piedra seca de la parte central de la imagen. Su límite meridional quedaría definido por los ejemplares de algarrobo (*Ceratonia siliqua*) y Pino carrasco (*Pinus halepensis*), que deberán respetarse en la obra de ampliació del vial, bien conservándose in situ, bien trasplantándose a otra zona de la misma unidad.



Foto 11: Perspectiva visual desde el interior del cementerio municipal hacia la zona de ampliació, que queda en la zona central derecha de la imagen a una cota inferior. El paisaje queda dominado claramente por la Serra Gelada como fondo escénico.



Foto 12: Imagen del interior del cementerio municipal, con las edificaciones de nichos con cubiertas inclinadas de teja árabe.



Foto 13: Panorámica de las vistas desde el camino superior del Tossal de les Rotes, donde puede observarse que la zona de ampliación dotacional queda oculta por las parcelas residenciales y sus amplios jardines. Al fondo se observa la Bahía de Altea, la playa de l'Albir y la Serra Gelada.



Figura 2: Localización de las fotografías.

5.- RELACIÓN DEL PLAN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.

Esta modificación puntual del vigente PGOU está en concordancia con las determinaciones contenidas en el Plan General Estructural en tramitación, así como en su Estudio de Paisaje; y no interfiere con otros planes o figuras de planificación existentes o en tramitación.



6.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL.

En este apartado se analizan las características, dinámicas y presiones que modifican o que pueden modificar en un futuro próximo el paisaje de la partida de Les Rotes, al SO de la ciudad de Altea. El territorio municipal depende de unos flujos y unas dinámicas que son influidas por las poblaciones que habitan en ellas y aquellas que habitan en su entorno más cercano, estos flujos contribuyen a la evolución de una determinada zona, ya sea creando un mayor dinamismo o por el contrario disminuyendo su actividad.

Los objetivos de calidad paisajística forman parte de las medidas específicas contempladas en el artículo 6 del Convenio Europeo del Paisaje del año 2000, ratificado por España mediante el Instrumento de Ratificación de 6 de noviembre de 2007 (BOE nº 31, 05/02/2008), con el fin de definir y aplicar políticas de paisaje destinadas a su protección, gestión y ordenación, mediante procedimientos de participación pública por parte de las autoridades locales y regionales. En este sentido, el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en tramitación) establece, entre sus proyectos y acciones dinamizadoras, cuatro objetivos de calidad paisajística genéricos: Conservación del Paisaje; Restauración del Paisaje; Gestión del Paisaje; Modificación del Paisaje.

En este particular caso de la ampliación del suelo dotacional en la vertiente meridional del Tossal de les Rotes, el principal objetivo de calidad paisajística es la gestión del paisaje mediante la integración de los elementos agrícolas existentes (arbolado, muretes de piedra seca), respetando la topografía de los terrenos, en pendiente desde la cima de la elevación en la que se encuentra el actual cementerio. De este modo, en el siguiente apartado se especifican las medidas de integración paisajística que conseguirán el objetivo de calidad establecido, desde las determinaciones del Estudio de Paisaje del Plan General en tramitación, así como las normativas de integración desarrolladas en las últimas planificaciones municipales.

7.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Tal y como se establece en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, los instrumentos de ordenación territorial establecerán medidas que conduzcan a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones.

Para una correcta consecución del objetivo de calidad paisajística de gestión del paisaje, detallado en el apartado anterior, las medidas de integración paisajística se centran en cuatro grandes grupos con las que se pretende ordenar el paisaje del municipio a través de sus normativas específicas.

- Integrar los elementos de la Infraestructura Verde como entornos de carácter abierto.
- Compatibilizar de la presencia de masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés con el desarrollo urbanístico, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes.
- Armonizar las nuevas edificaciones con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
- Adoptar un sistema de movilidad sostenible, mediante la mejora de la red de itinerarios que favorezcan al peatón y la promoción del uso de vehículos no motorizados.

Así, en este caso, pueden delimitarse dos fases de implementación de las medidas correctoras, que se incluirán en las condiciones del proyecto de urbanización y de concesión de la licencia de obras:

1. Fase previa: normativa de urbanización interior de la unidad

1. La red viaria interna se adapta a la topografía del terreno, evitándose movimientos de tierra innecesarios.
2. Las alineaciones y rasantes son las indicadas en el plan de ordenación.
3. En la elección de los pavimentos se tendrá en consideración el carácter del entorno, sus colores y texturas, según su función.
4. En los pasos peatonales interiores se recomienda el uso de pavimentos adoquinados, de piedra o tierra compactada, combinados con tratamientos superficiales de hormigón visto (cepillado, fratasado, impreso, etc.).
5. Las fuentes de luz elegidas atenderán a los siguientes criterios: temperatura del color, índice de reproducción cromática, consumo energético, flujo y eficacia luminosa, no contaminación lumínica en función de que el espectro de luz emitido se encuentre más o menos separado de la radiación ultravioleta. Se orientarán de manera que se evite la contaminación lumínica cenital.
6. Se seleccionarán especies naturales de la zona u ornamentales adaptadas, combinando tamaños y colores, así como especies caducas y perennes; ajustando el marco de plantación en cada caso.



7. En los ajardinamientos públicos o privados, se prohíbe la utilización de especies vegetales consideradas como invasoras en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras*, así como en el *Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana* y en la *Orden 10/2014, de 25 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras*, o legislación que los sustituya. En el caso de que, con carácter previo al desarrollo de las actuaciones, existan pies de alguna de estas especies vegetales, serán retirados, triturados y trasladados a vertedero autorizado.
8. La red secundaria de dotaciones se define con el viario de prolongación de la calle Navarro Ramón, que dará servicio tanto a la ampliación del cementerio como a las parcelas residenciales de la zona meridional de la unidad de ejecución. La superficie total del viario es de 1.554,03 m².

2. Fase de construcción:

1. Todos los proyectos deberán justificar en su memoria las medidas de integración paisajística aportadas, a partir del desarrollo de las contenidas en el presente estudio.
2. El tipo edificatorio es de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
3. Se identificarán por técnico competente todos los pies de árboles y arbustos que puedan verse afectados por las obras (tanto la ampliación del vial como la adecuación de las parcelas y las construcciones), determinándose preferentemente su conservación in situ, o bien su traslado a otras zonas de la unidad.
4. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes públicas o espacios libres de parcelas privadas serán preferentemente autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados
5. La superficie no ocupada por la edificación deberá mantenerse con sus características iniciales, manteniendo el arbolado agrario previo, potenciándolo con elementos de jardinería de carácter integrador.
6. Las actuaciones se implantarán de manera coherente con la topografía y las direcciones principales de la trama parcelaria, evitando las vertientes de pendientes acusadas y se aprovecharán los desniveles del terreno para evitar desmontes y terraplenes excesivos.
7. Los movimientos de tierras y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,00 m por debajo de la cota natural del linde.



- Con la excepción de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado, así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- b. En cualquier caso, se establece para los muros de contención que vayan a quedar vistos una altura máxima de 3,50 m en cualquier punto.
 - c. El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.
 - d. Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el epígrafe anterior, siempre que vayan a quedar vistos.
 - e. Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 m por encima de aquel, medido en la vertical.
8. Rociado periódico de agua, en los momentos que se produzcan movimientos de tierra importantes, con el fin de reducir la formación de partículas en suspensión, sin llegar a encharcar la zona de actuación.
 9. Cerramientos de parcela
 - a. No podrán rebasar la alineación prevista en el Plan.
 - b. Las puertas no podrán ocupar la vía pública durante la maniobra de apertura.
 - c. Los cerramientos opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 m. Por encima de aquel, sobre dicho plano, únicamente se permiten elementos vegetales y barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m, con una transparencia mayor del 80%.
 - d. La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el proyecto.
 10. Las canalizaciones interiores de las parcelas serán subterráneas para todos los servicios.
 11. En la zona dotacional, se continuará con la tipología de edificación en nichos, con cubierta a dos aguas de teja árabe.
 12. La máxima altura reguladora se fija en 2 plantas (PB + 1), por considerar esta cota adecuada entre los usos permitidos y la interferencia visual de la zona.
 13. Las edificaciones tendrán tratamiento de fachada en todos sus paramentos.
 14. No se permitirán materiales a cara vista sin un adecuado acabado, como enfoscados sin tratamiento superficial tintado, cerámica hueca sin revestir, grapas y cualquier otro elemento de fijación sin tratamiento anticorrosión o cables vistos.
 15. No se utilizarán revestimientos reflectantes en los cerramientos de fachada, evitando materiales opacos susceptibles de producir reflejos apreciables desde puntos exteriores a la unidad.
 16. Las cubiertas serán inclinadas, pero no podrán verter sobre las fachadas. Los revestimientos de las cubiertas no accesibles serán vegetales o de gravas.

17. La altura máxima para las edificaciones auxiliares será de 3,50 m, no pudiendo tener más de 1 planta. Estas edificaciones tendrán la misma consideración en cuanto a estética e integración que la edificación principal.
18. Las pérgolas no excederán los 2,80 m de altura y se construirán en madera o metal, cubiertas con material vegetal. Podrán estar alineadas con calle sin retranqueo mínimo, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
19. Todas las edificaciones son susceptibles de albergar instalaciones de energía renovable, ya sea mini-eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas.
20. La propiedad de los edificios es responsable de mantenerlos en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.



ANEXO 1: CARTOGRAFÍA

- EIP.01 Localización
- EIP.02 Síntesis ambiental
- EIP.03 Síntesis territorial
- EIP.04 Delimitación Unidad

