

**ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
Ajuntaments / Ayuntamientos

04429-2024

**ALCALÀ DE XIVERT**

EDICTO

EL ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE XIVERT (CASTELLON), HACE SABER:

Que por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert (Castellón), en sesión ordinaria celebrada el 29 de mayo de 2024, se adoptó acuerdo de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del Sector R.25 del PGOU adaptado al PATIVEL, en régimen de gestión por las personas propietarias, adjudicando la condición de Agente Urbanizador a Inversiones Kicaizel SL (expediente 134/2015).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y a los efectos en el mismo previstos, se PROCEDE a la publicación del citado acuerdo y de las normas urbanísticas en que se sustancia la modificación aprobada.

Acuerdo:

I.- Que la mercantil MEDITERRÁNEO CALIDAD URBANA, S.L. presentó en fecha 18 de noviembre de 2015, RE. nº 7437, solicitud para la programación de la totalidad del sector en suelo urbanizable no pormenorizado residencial nº 25 (RESID-25), del PGOU de Alcalà de Xivert, mediante régimen de gestión por las personas propietarias, acompañada de Avance del Plan Parcial y Documento Inicial Estratégico del Sector en suelo Urbanizable no Pormenorizado Residencial nº 25 (Resid-25).

II.- Que, la Junta de Gobierno Local, de fecha 27 de abril de 2022, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE (Cód. Validación: 76LHPLXFA5MMA9HY7E9HK94SS), en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del avance del Plan Parcial del sector en suelo urbanizable no pormenorizado residencial nº25 (R-25), del PGOU de Alcalá de Xivert, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial, sujeto al cumplimiento de DETERMINACIONES.

La resolución de informe ambiental estratégico se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana Núm. 9343 (19.05.2022).

III.- Mediante comunicación del Concejal de Urbanismo, de fecha 08 de julio de 2022, se efectúa requerimiento del artículo 124.4 TRLOTUP al promotor de la actuación, para que presente en el plazo de 3 meses la documentación necesaria para continuar con la tramitación.

IV.- Por Providencia de Alcaldía, de 05/08/2022, se dispuso la publicación por plazo de un mes natural la encuesta por en el portal web y en el tablón de edictos del Ayuntamiento para tener en consideración la participación pública del público interesado e incorporar sus resultados a la redacción del mismo, en concreto a la determinación de la valoración del paisaje en el ámbito de aplicación, según Anexo I del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con el resultado que obra en el expediente.

V.- Que, con fecha 10/10/2022, la mercantil interesada presenta toda la documentación requerida, y que ha consistido en:

- Documento 1: Solicitud de presentación de Programa.
- Documento 2: Memoria del PAI R-25.
- Documento 3: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Participación Consultas
- Documento 4: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Memoria
- Documento 5: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Informe de Género
- Documento 6: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Planos Información
- Documento 7: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Memoria EIP
- Documento 8: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Plano Información EIP

- Documento 9: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Plano Ordenación EIP
- Documento 10: Doc. Técnica. PP Con Eficacia Ordenanzas
- Documento 11: Doc. Técnica. PP Con Eficacia Plano Ordenación.
- Documento 12: Doc. Técnica. PU Índice.
- Documento 13: Doc. Técnica. PU T I Memoria y anejos.
- Documento 14: Doc. Técnica. PU T II
- Documento 15: Doc. Técnica. PU T III Pliego.
- Documento 16: Doc. Técnica. PU T IV Presupuesto.
- Documento 17: Doc. Técnica. PU T V Estudio SSHH.
- Documento 18: Doc. Técnica. P Barranco Cala Blanca.
- Documento 19: Proposición Jurídico-Económica

VI.- Con fecha 30/11/2022, se presenta el documento refundido nº 4, en el que se incluye el apartado sobre justificación de la ordenación territorial, dando cumplimiento al requerimiento de 08/07/2022.

VII.- Mediante DECRETO 2022-1062, de fecha 01/12/2022, (Cód. Validación: 3NRMDKWLMG29E6A9T-GZ25Y66K), se acordó someter el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable no Pormenorizado R-25, del PGOU de Alcalà de Xivert, presentado por la mercantil MEDITERRANEO CALIDAD URBANA S.L., en régimen de gestión por las personas propietarias, al trámite de información pública y consultas durante un plazo de CUARENTA Y CINCO DÍAS, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

VIII.- La información al público, por espacio de 45 días hábiles, se ha publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOCV nº 9494, 21.12.2022), en el Periódico Mediterráneo (13.12.2022), en el tablón de anuncios que el Ayuntamiento de Alcalà de Xivert tiene habilitado en la sede electrónica, según certificado de publicación en el tablón de anuncios (57JS3PGRWSQKZE5XM6JTCXAHQ), y se ha habilitado en el portal de transparencia, de la sede electrónica del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, la siguiente carpeta para facilitar el acceso a la información pública:

<https://alcaladexivert.sedelectronica.es/transparency/> (CARPETA 7.15. PROGRAMA D'ACTUACIÓ INTEGRADA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ UNICA SECTOR DE SÒL URBANITZABLE NO DETALLAT R.25\_PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO R.25)

Asimismo, se ha dirigido comunicación escrita a las personas interesadas, entendiéndose por tales, a las que figuran como titulares de bienes afectados en el Catastro en todo el ámbito de la unidad de ejecución única del sector de suelo urbanizable no pormenorizado R-25, del PGOU de Alcalà de Xivert, y a las y los titulares de bienes afectados en los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado R-24 y R-26, como posibles afectadas por la propuesta de ordenanza de canon para el reparto de los costes de ejecución de la obra hidráulica del Barranco Cala Blanca.

IX. Que, en fecha 21/05/2024, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Dolores Piquer Aguilar, Secretaria Actal. del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, certifica que expuesto al público el expediente durante cuarenta y cinco días hábiles, se han presentado las siguientes alegaciones (Cód. Validación: 5XRMFGYCWKKZ5MJPSY5Y4FN6G):

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Piquer Aguilar, Secretaria Acctal. del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert (Castellón)

CERTIFICO: Que por M<sup>a</sup> Jesús Pérez Vela, auxiliar administrativa del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, ha emitido en fecha 21 de mayo de 2024 el siguiente informe relativo al expediente 134/2015 del departamento de servicios técnicos:

“En relación al expediente de la alternativa técnica y proposición jurídico económica del Programa de Actuación Integra de la Unidad de Ejecución única del sector de suelo urbanizable no pormenorizado Residencial 25 de PGOU de Alcalà de Xivert, presentado por la mercantil Mediterráneo Calidad Urbana SL, que ha estado en exposición pública durante el plazo de 45 días hábiles, a contar desde el 22 de

diciembre de 2022 hasta el 23 de febrero de 2023, INFORMO que durante dicho plazo se han presentado las siguientes alegaciones en el registro general de documentos de este Ayuntamiento:

-D<sup>a</sup> María Francisca Conde Montesinos en representación de JUAN LUIS JAVIER MARI, en fecha 22 de diciembre de 2022 con RE 7185

-D. Juan Aurelio Forniés Pérez en representación de Patrimonial Benedicto XIII SL, en fecha 2 de febrero de 2023 con RE 340

-D. Francisco Francés Galiana en representación de URBALCO SL, en fecha 10 de febrero de 2023 con RE 446

-D. José Joaquín Martínez Mariscal en representación de ALISEDA SAU, en fecha 14 de febrero de 2023 con RE 858

-D<sup>a</sup> María Eugenia Beltrán Martínez en representación de Vicenta Martínez Fresquet, en fecha 14 de febrero de 2023 con RE 900

-D<sup>a</sup> Alicia Pitarch Trilles en representación de LASE CLISMAN SL, en fecha 15 de febrero de 2023 con RE 502

-D. Teresa Alias Dirckx, Yolanda Alias Dirckx, Klaus Michael Weimar y Fritz Wolfgang Hahn Ernst, en fecha 20 de febrero de 2023 con RE 987”

El presente certificado se emite en el ejercicio de las funciones reservadas de fe pública sin que el funcionario que suscribe, por escapar de su alcance competencial, haya realizado labores de comprobación de su contenido. En consecuencia, queda de manifiesto que el ejercicio de esta fe pública se limita al hecho de la existencia del informe en sí mismo.

Y, para dejar constancia, se expide esta certificación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.”

X.- En fecha 08/05/2023, el promotor de la actuación presenta resumen de las alegaciones recibidas así como comentarios para su consideración por el Ayuntamiento de Alcalá de Xivert en orden a su resolución.

Puede consultarse el documento íntegro en el siguiente enlace:

Cód. Validación: 7QLY5R29AW3632SA27ETJZTSJ Verificación: <https://alcaladexivert.sedelectronica.es/>

XI.- Asimismo, junto con la información al público se ha solicitado consulta a las siguientes administraciones, cuyo contenido será objeto de análisis por parte de los servicios técnicos:

DECRETO	FECHA CONSULTA	FECHA INFORME	ADMINISTRACION CONSULTADA
01/12/2022 2022/1062	02/12/2022	12/12/2022 Nº REGISTRO 2022-E-RC-6950 13/12/2022 08:31	Dirección Territorial de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón. STU. (RS Nº 2022-S-RC-2005) 2-12-22
		07/09/2023 Nº REGISTRO 2023-E-RC-5027 08/09/2023 09:30 (PENDIENTE NUEVO INFORME DESDE EL 18/01/2024)	CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE. PAISAJE/INF.VERDE. GVRTE/2022/4000930 RE: 02/12/2022 12.44.09
		18/07/2023 Nº REGISTRO 2023-E-RC-4243 24/07/2023 12:45	CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE (PATIVEL) (RS Nº 2022-S-RC-2009) 2-12-22

	18/07/2023 Nº REGISTRO 2023-E-RC-4243 24/07/2023 12:45	CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE (PATRICOVA) GVRTE/2022/4000695 RE: 02/12/2022 12:35 h
	14/06/2023 Nº REGISTRO 2023-E-RC-3596 21/06/2023 11:04	MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR (RS Nº 2022-S-RC-2006) 2-12-22
	04/01/2024 Nº REGISTRO 2024-E-RC-159 10/01/2024 13:41	CONSELLERIA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, EMERGENCIA CLIMÁTICA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (hoy Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio) DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CASTELLÓN (FORESTAL) (RS Nº 2022-S-RC-2008) 2-12-22
	16/04/2023 Nº REGISTRO 2023-E-RC-2454 03/05/2023 08:25	CONSELLERIA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, EMERGENCIA CLIMÁTICA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA DIRECCIÓN GENERAL MEDIO NATURAL Y EVALUACIÓN AMBIENTAL (ESPACIOS PROTEGIDOS) (RS Nº 2022-S-RC-2007) 2-12-22
	14/01/2022 Nº REGISTRO 2022-E-RC-7167 22/12/2022 10:59	I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES SAU (RS Nº 2022-S-RE-3951) 2-12-22
	24/08/2022 Nº REGISTRO 2022-E-RE-3903 19/12/2022 11:30	SOCIEDAD DE FOMENTO AGRICOLA CASTELLONENSE SA (FACSA) (RS Nº 2022-S-RE-3952) 2-12-22 NOTIFICACION: recibida 05/12/2022 (09:06)
	15/12/2022 Nº REGISTRO 2022-E-RC-7056 16/12/2022 09:25	TELEFONICA DE ESPAÑA SAU (RS Nº 2022-S-RE-3953) 2-12-22

XII.- En fecha 16/05/2024, habiendo transcurrido ampliamente el plazo de consultas (45 días hábiles), desde que se le remitiera la documentación que subsana las deficiencias indicadas en el Informe del Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, de fecha 07/09/2023, se comunicó al Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge, el vencimiento del plazo y la continuación con el procedimiento (Cód. Validación: XJXW2RDW3P9WKDX323GX7MZXX).

XIII. Por DECRETO 2023-0623, de 03/07/2023, (Cód. Validación: 3GZ2NCSLZ3PY2LC9KWN5S6K45), se aprueba la subrogación de la mercantil INVERSIONES KICAICEL, S.L. en la solicitud presentada por la entidad MEDITERRANEO CALIDAD URBANA, S.L., al efecto de iniciar la tramitación del Programa de Actuación Integrada, para la programación del sector en suelo urbanizable no pormenorizado residencial nº 25 (RESID-25), del PGOU de Alcalà de Xivert, adaptado a las determinaciones del PATIVEL, mediante régimen de gestión por las personas propietarias (expediente 134/2015).

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

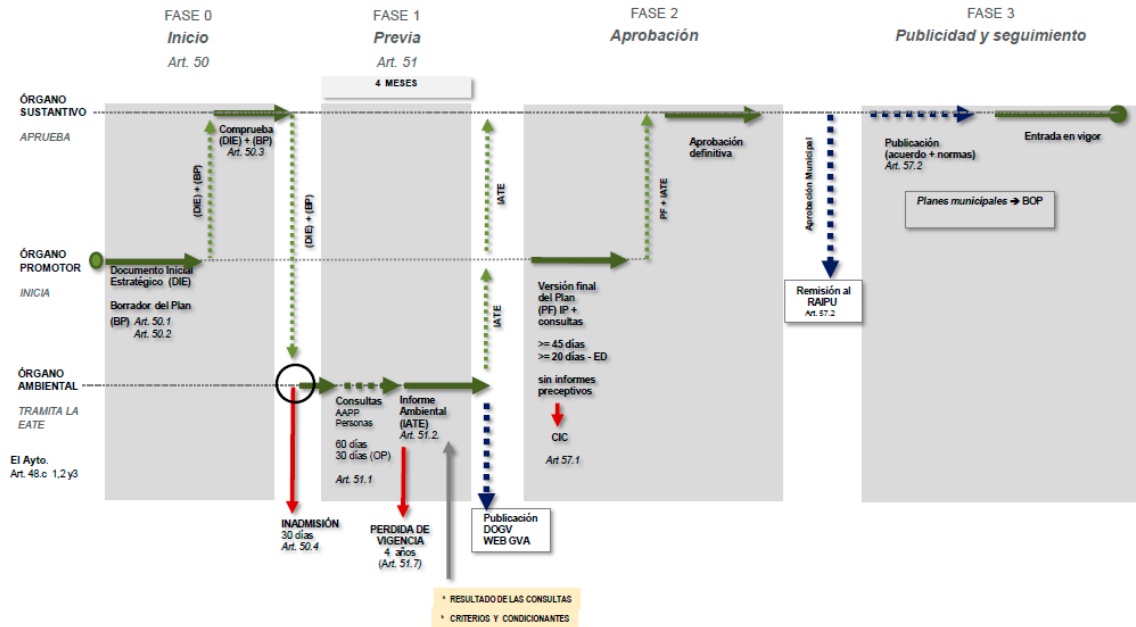
La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Los artículos 46, 49, 52, 53, 61, 114 a 122, 124, 178 y 180 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

- El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

## CONSIDERACIONES

PRIMERA. El procedimiento simplificado de elaboración y aprobación de planes se divide en 3 fases:



La fase 0 y fase 1, correspondiente a la fase ambiental del instrumento de ordenación que acompaña a la solicitud de programación, se ha tramitado en el expediente municipal con nº 2721/2018, que finalizó con el informe ambiental estratégico y su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana Núm. 9343 (19.05.2022).

SEGUNDA. La fase 2 se corresponde con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, en este caso municipal y se inicia mediante la presentación de la versión final del Plan por el promotor del mismo el 10/10/2022.

Hay que tener en cuenta que, previamente a su presentación, el promotor ha dado cumplimiento al informe ambiental y territorial estratégico municipal, que, en materia de afección al paisaje dijo:

“En todo caso, en la tramitación del expediente en la fase de planeamiento habrá de tenerse en cuenta que la valoración del paisaje requerirá de la realización de un proceso específico de participación ciudadana que debe realizarse desde el origen de la elaboración del estudio de integración paisajística y el Plan Parcial. De acuerdo a lo establecido en el Anexo II c.3) del TRLOTUP, se contemplará tanto la valoración por los técnicos especialistas como la opinión del público interesado, de manera que la versión preliminar del mismo que se someta a consultas y participación pública contenga ya una propuesta de valoración y garantice lo establecido en el artículo 6.5 del TRLOTUP.”

De esta forma, por Providencia de Alcaldía, de 05/08/2022, se dispone la publicación por plazo de un mes natural de la encuesta en el portal web y en el tablón de edictos del Ayuntamiento.

En definitiva, la versión preliminar del estudio de integración paisajística y del plan parcial que se presenta junto con el resto de documentación el 10/10/2022 para ser informado, entre otros, por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, contiene una propuesta de valoración de conformidad con el artículo 6.5 del TRLOTUP.

TERCERA. Que por DECRETO 2022-1062, de fecha 01/12/2022, se somete a información pública y consultas por plazo de 45 DÍAS HÁBILES, con el resultado obrante en el expediente, cuyos principales hitos se recogen en el apartado de antecedentes de este informe y que desarrollamos de manera más pormenorizada en el presente apartado.

### Urbanismo

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, el Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de la Generalitat Valenciana, informa lo siguiente:

“En relación con ello, se señala lo siguiente:

1.- El plan parcial que se tramita es un instrumento de planeamiento de los previstos en el artículo 117.3 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), que tiene por objeto ordenar pormenorizadamente el Sector R-25 de forma simultánea con su programa de actuación integrada. Ese sector fue inicialmente delimitado en el Plan General y clasificado como suelo urbanizable no pormenorizado. La delimitación ahora vigente del sector es la que resultó del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas (en adelante PATIVEL). El PATIVEL clasificó parte de los terrenos del Sector R-25 como suelo no urbanizable de protección del litoral, por lo que, el ámbito desclasificado quedaba excluido del sector de suelo urbanizable. De tal modo, el plan parcial que nos ocupa ordena urbanísticamente el Sector R-25, reproduciendo la delimitación que resulta del PATIVEL afectando exclusivamente determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable. Por lo tanto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 44.6 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), la aprobación definitiva va a corresponder al Ayuntamiento.

2.- Dentro del trámite de consultas previsto en el artículo 61.1.a) del TRLOTUP, este Servicio Territorial de Urbanismo no tiene observación alguna que efectuar.

Finalizado el plazo de información pública, el plan será sometido a aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento. Tras dicha aprobación, el Ayuntamiento deberá solicitar la inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, en los términos previstos en el artículo 180 y Anexo IX del TRLOTUP y en el artículo 4 y la Norma 4 del Anexo I del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial...”

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:

CSV:BQD5Z2P3:Z4LVJ8SM:SQFEUSE2

URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=BQD5Z2P3:Z4LVJ8SM:SQFEUSE2>

### Espacios Naturales Protegidos

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, la Direcció General de Medi Natural i Avaluació Ambiental, de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, de la Generalitat Valenciana, informa lo siguiente:

“En enero de 2020, ya se informó favorablemente la consulta del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, en relación con la tramitación de un expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Municipal del Plan Parcial Sector Urbanizable no Detallado Residencial n.º 25 del Plan General, en Alcossebre, Alcalà de Xivert, con el fin de definir la ordenación detallada para su programación y ejecución. Dicho informe indicaba que «al estar ubicada la actuación en la zona de influencia- áreas urbanizadas- del Parque Natural de la Sierra de Irta, se considera compatible con la normativa del espacio protegido, condicionado a la implementación de las correspondientes medidas de seguridad para la prevención de incendios forestales, en la interfaz urbano-forestal y a la utilización de especies autóctonas tanto en las plantaciones de las zonas ajardinadas como en la recuperación del barranco»

Revisada la nueva documentación remitida, se ha observado que en relación con las plantaciones en las zonas verdes, se pretende utilizar especies no autóctonas como *Nassella tenuissima*, *Hakonecloa macra*, *Tipuana tipu* y *Cortaderia selloana*, esta última tiene la consideración de especie vegetal exótica,

al estar incluida en el anexo del Decreto 213/2009, de 20 de noviembre, del Consejo, por el cual se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunidad Valenciana.

Debido a que las actuaciones propuestas en las zonas verdes se sitúan en zonas próximas a terrenos naturales y forestales del parque natural, se deberán utilizar especies autóctonas mediterráneas en las zonas verdes y de adecuación del barranco, a fin de facilitar su adaptación tanto climática como a menores requerimientos de agua y evitar la dispersión de especies exóticas con una gran capacidad invasiva que pudieran afectar a la conservación del Parque Natural de la Sierra de Irta.”

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:

CSV:F6SCKDAJ:TE4L4JAF:F29RGRT8

URL de validació: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=F6SCKDAJ:TE4L4JAF:F29RGRT8>

#### Suelo Forestal

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, el Servicio Territorial de Medio Ambiente, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, de la Generalitat Valenciana, informa que:

- Las vías pecuarias clasificadas no están afectadas por el ámbito del Sector R-25.
- No se observa terreno clasificado como terreno forestal según el DECRETO 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana.
- Se observa que el ámbito del Sector R-25 se ubica a menos de 500 metros de terreno forestal, por lo que se deberá tener en cuenta la legislación vigente en materia de prevención de incendios forestales.

Y por todo ello concluye:

“Estudiada la documentación obrante en el expediente PU\_2022\_33 y teniendo en cuenta todo lo expuesto en referencia al instrumento de planeamiento Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable no Pormenorizado R-25, del PGOU de Alcalà de Xivert, provincia de Castellón, se INFORMA que:

PRIMERO. – El presente informe sólo hace referencia a las afecciones en materia de vías pecuarias y terreno forestal. No se evalúan las afecciones en materia de espacios naturales protegidos.

SEGUNDO. – Este Servicio considera que la actuación solicitada no tendrá efectos significativos y no causará afecciones negativas en las materias de vías pecuarias y terreno forestal.

TERCERO.- Cualquier actuación en terreno forestal deberá contar con la autorización de la administración competente en materia forestal.

CUARTO.- Cualquier actuación en el ancho legal de la vía pecuaria deberá contar con la autorización de la administración competente en vías pecuarias.

En base a lo anterior se informa FAVORABLE el instrumento de planeamiento Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo Urbanizable no Pormenorizado R-25, del PGOU de Alcalà de Xivert, provincia de Castellón, siempre y cuando se cumpla el siguiente condicionado:

PRIMERO.- En los días y zonas para los que el nivel de preemergencia ante el riesgo de incendios forestales, que recoge el Plan Especial frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunitat Valenciana, establezca el nivel 3, queda prohibido en general encender cualquier tipo de fuego en terrenos forestales y en la Zona de Influencia Forestal. Por este motivo, quedarán en suspenso todos los usos permitidos del fuego, independientemente del régimen de intervención administrativa, tales como autorizaciones, declaraciones responsables u otros, así como cualquier uso festivo-recreativo del fuego y los planes locales de quemas. El nivel de preemergencia se puede consultar diariamente en la página web [www.112cv.com](http://www.112cv.com), así como en Twitter @gva\_112cv.

SEGUNDO.- El promotor de las obras deberá presentar una declaración responsable en los 20 días naturales previos a la iniciación de la obra o trabajo ante la dirección territorial de la conselleria competente

en materia de prevención de incendios forestales en virtud del artículo 144. Obligación de comunicar determinados trabajos al órgano competente en materia de prevención de incendios forestales del Decreto 91/2023, de 22 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.

TERCERO.- El promotor deberá cumplir el Anexo IX del Decreto 91/2023, de 22 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana, la Disposición adicional séptima y Anexo XI del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos oportunos, sin perjuicio del informe preceptivo y vinculante de la dirección territorial competente en materia de prevención de incendios forestales, de la Conselleria de Justicia e Interior (Decreto 112/2023, de 25 de julio, del Consell, por el que establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerías de la Generalitat), así como de informes de otros organismos.”

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:

CSV:TFU4R17X:X732UJBN:DB6E2GX1

URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=TFU4R17X:X732UJBN:DB6E2GX1>

#### PATRICOVA y PATIVEL

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, de la Generalitat Valenciana, informa lo siguiente respecto al riesgo de inundación:

“Amb data 23 de setembre de 2021, aquest servei emet resolució de la directora general de Política Territorial i Paisatge respecte a l'Estudi d'Inundabilitat corresponent al «Pla Parcial del sector urbanitzable no detallat residencial Núm. 25 del Pla General en Alcossebre del municipi d'Alcalà de Xivert (Castelló)», considerant-se complides les previsions contingudes en el Pla d'Acció Territorial sobre Prevenció del Risc d'Inundació a la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

Vist que respecte al risc d'inundació, l'esmentada resolució indicava:

1. Mesures correctores que es proposen en l'estudi d'inundabilitat (data de redacció de febrer de 2019) i, consisteixen en:

a. Per a eliminar l'efecte presa provocat per l'ODT actual (2Ø500) de l'encreuament barranc Cala Blanca-C/del Malentivet, es proposa l'ampliació del drenatge transversal a 2 marcs prefabricats de formigó armat encadellats de dimensions interiors (secció) 2x1'5m (ample x alt), col·locats en paral·lel. Aquesta mesura correctora està directament relacionada amb la següent.

b. Recuperar el barranc Cala Blanca en el límit NE del sector R25. Es tractaria d'una actuació blana amb una secció naturalitzada a cel obert (sense formigó, empedrat, etc.). Així, es restauraria l'antiga i desapareguda traça del barranc, la qual cosa permetria donar continuïtat longitudinal al llit que arriba des del sector R24 i drenar, a més, la subconca SC\_R24- Marcolina i l'associada a la urbanització Marcolina.

2. Consideracions com a condicions per a la millora i seguretat de la implantació de l'activitat que es pretén desenvolupar, s'afegeixen les següents:

a. Haurà de complir la Normativa del PATRICOVA relativa a l'adequació d'infraestructures en zones inundables, concretament en el seu article 21, s'indica que les infraestructures que se situen en la superfície del terreny, concretament els suports d'infraestructures aèries qualsevol element que discorre, se situe o encreue una zona inundable a una cota superior de trenta centímetres a la del terreny circumdant, no hauran de provocar un increment de risc d'inundació.

b. Senyalització de zones inundables en els accessos a la instal·lació.

c. A més de les actuacions esmentades, haurà de realitzar altres mesures complementàries, com el comptar amb un pla d'emergència i estar en possessió d'una assegurança enfront de les inundacions en compliment de l'article 26 de la Normativa del PATRICOVA i atès el principi de precaució, segons la Directriu 65.d) de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana així com l'article 11 del Reial decret 903/2010 respecte a la reducció de les conseqüències potencials de les inundacions sobre les persones, els béns i el medi ambient.”

Y respecto de la afección del PATIVEL, el mentado informe de 23 de septiembre de 2021 señaló:

“Vist que respecte a l’afecció del PATIVEL, l’esmenada resolució en els antecedents de fet estableix:  
”...

El Decret 58/2018, de 4 de maig, del Consell, aprova el Pla d’Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana i el Catàleg de Platges de la Comunitat Valenciana (PATIVEL), modifica la classificació urbanística del sòl urbanitzable del R-25 establint una zona de protecció, sòl no urbanitzable de protecció litoral, en la part més pròxima a la mar. El règim d’aquest nou tipus de sòl protegit es regula en l’esmentada normativa establint la compatibilitat del desenvolupament urbà de part del R25 amb la preservació de la Infraestructura Verda del Litoral, tal com es mostra en les següents imatges.

Per tot l’exposat en el paràgraf anterior, l’actuació del Pla Parcial del sector urbanitzable no detallada residencial número 25 del pla General, queda exclosa del PATIVEL. ...”

Finalmente, la Dirección General concluye diciendo:

“Analizada documentación de data 2 de desembre de 2022 i vist que s’han incorporat al projecte tant les mesures proposades a l’estudi com les consideracions per a la millora i seguretat de la implantació de l’activitat, l’actuació es considera compatible.

### 3. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación presentada ens ratifiquem en la Resolució de la directora general de Política Territorial i Paisatge, respecte a l’Estudi d’Inundabilitat corresponent al «Pla Parcial del sector urbanitzable no detallat residencial Núm. 25 del Pla General en Alcossebre del municipi d’Alcalà de Xivert (Castelló), de data 23 de setembre de 2021, la qual s’adjunta per al vostre coneixement.”

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:

CSV:82J2HSD2:TIHPHBUY:XXAUGRTX

URL de validació: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=82J2HSD2:TIHPHBUY:XXAUGRTX>

### Aguas

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, la Confederación Hidrográfica del Júcar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, del Gobierno de España, informa sobre la afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la viabilidad de la ordenación e incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, y concluye:

### “4. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO R-25, en el término municipal de ALCALÀ DE XIVERT (CASTELLÓN), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.”

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:

CSV: MA00615036376FE050CB6D25B21686644017

Dirección de validación: <https://sede.miteco.gob.es/csv>

#### ▪ Paisaje

En contestación a la consulta en trámite de información pública y consultas a las Administraciones afectadas, la Direcció General d’Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, de la Generalitat Valenciana, informa lo siguiente:

“Se aporta el EIP, con fecha de septiembre de 2022, que consta de tres documentos, memoria, planos de información y planos de ordenación, para que sea informado por este Servicio como condición previa a la Aprobación definitiva del Plan Parcial. También se aporta la “Documentación con Eficacia

Normativa (Ordenanzas particulares)”, en la cual se debe de haber recogido las medidas de integración paisajística que se establezcan en dicho instrumento.

## ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA APORTADO

### 1. ALTERNATIVAS

Se presentan 3 alternativas: Alternativa 0 (Estructura viaria primaria recogida en el PGOU, con un vial perimetral y rotonda), Alternativa 1 (Reducción de la red viaria a lo estrictamente necesario con un vial central e integración del Barranco Cala Blanca) y Alternativa 2 (Modificación de la Alternativa 1 en la que se mantiene la traza de la red primaria viaria del PGOU, en la cual se resuelve el trazado del Barranco Cala Blanca, y se genera un vial peatonal que desemboca en una plaza que era la rotonda planteada en el PGOU). Se ha escogido esta última alternativa, que es la que se informa.

### 2. INFRAESTRUCTURA VERDE

La alternativa seleccionada no se ubica en un ámbito en el que exista afección sobre la Infraestructura Verde a escala regional. El municipio de Alcalà de Xivert no tiene aprobado un instrumento de paisaje (Estudio de Paisaje) que identifique la Infraestructura Verde Municipal.

Se debe definir la infraestructura verde a la escala del Plan Parcial, tanto gráfica como normativamente, conforme al artículo 4, apartados 2 y 3 del TRLOTUP, conectada e integrada con la infraestructura verde del territorio (artículo 5.2.n) del TRLOTUP y directriz 78.1.n) de la ETCV), como parte de las determinaciones de ordenación estructural del mismo. En este caso, se deberá considerar como tal el Barranco de Cala Blanca, las dos zonas verdes (P.VJ y S.VJ), así como la conexión de estos elementos con la Infraestructura Verde a escala regional y municipal. Se deberá plasmar en un plano específico con carácter normativo, en el que los espacios públicos y viarios se deben representar con la totalidad de su sección.

### 3. PAISAJE

#### 3.1. Caracterización y valoración del paisaje

De acuerdo con el artículo 6.3 del TRLOTUP, el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

#### Ámbito de estudio y cuenca visual

Se plasma la cuenca visual mediante los umbrales de visibilidad de 500 m, 1500 m y 3000 m, según se recoge en el apartado c.2) del Anexo II del TRLOTUP (que remite al Anexo I, apartado c). Sobre este plano (Ilustración 8, pág. 11) también se representa un estudio de visibilidad que ayudaría para la delimitación del ámbito de estudio a la escala de la actuación, en función de la topografía y la distancia (los umbrales), desde donde la propuesta de ordenación es visible. Sin embargo, no se define ni se representa en este plano, sino que se plasma en otro plano (Ilustración 11, pág. 22 y Plano de Ordenación 02) sin haber tenido en cuenta desde donde es visible la actuación dando como resultado un ámbito de estudio completamente fuera de la escala de la actuación propuesta (el Plan Parcial). Este error se arrastra, en consecuencia, a lo largo de todo el documento ya que conduce a que se seleccionen unidades de paisaje que no están a la escala de la actuación o que se identifiquen recursos paisajísticos o recorridos escénicos y puntos de observación que no tienen ninguna relación visual con el terreno del Plan Parcial que se está analizando.

Por tanto, el ámbito de estudio se deberá redefinir, acotándolo en el Oeste por la cumbre de la Sierra de Irta, en la zona urbana al Sur por un límite a la altura del puerto deportivo y por el Norte hasta la cumbre del promontorio Tossal Roig coronado por una zona urbanizada.

#### Unidades de paisaje, recursos paisajísticos

Respecto a las unidades de paisaje, se han identificado 6 UP, basándose en la Zonificación del P.O.R.N. de la Sierra de Irta, lo cual es incorrecto porque no se corresponde con unidades de paisaje sino con áreas de gestión. Además, no están delimitadas a la escala de la actuación, por el incorrecto ámbito de estudio escogido. Analizando las UP delimitadas, llama la atención que la UP Urbana sea mayor que la

de edificación dispersa cuando casi toda la zona urbanizada se ha realizado mediante viviendas unifamiliares; la existencia de una UP con el nombre de "Zonas de Protección Paisajística" o que se delimite una UP de Playas a la escala que se han delimitado el resto de las UP. Por lo tanto, se deben redefinir las UP para el nuevo ámbito de estudio especificado.

Respecto a los Recursos Paisajísticos (RP), los que se encuentran en el ámbito de estudio son: Torre de Ebri, Ermita de Santa Lucía y San Benito, la Cresta de la Sierra de Irta, la Cañada Real de la Marina y la Cañada Real de la Balsa de Espiches (no identificada en el EIP).

#### Valoración del paisaje y fragilidad

Por un lado, se ha adoptado la valoración del Estudio de Paisaje del PATIVEL; por otro lado, se especifica que han colgado una encuesta en la web municipal, la cual no ha recibido ninguna respuesta.

En este caso, no se puede hacer una traslación directa del PATIVEL, dada la falta de correspondencia entre las unidades de paisaje (las delimitadas tampoco adaptan las de ese EP), y, en todo caso, debe aportarse una valoración que se ajuste a lo establecido en el apto. b) 4º del Anexo I TRLOTUP (técnicos, ciudadanos, visibilidad). Además, debe justificarse la adecuada difusión de los medios de participación empleados (encuesta) para poder considerar que se haya realizado un proceso activo de participación pública. En consecuencia, se deberá incluir la justificación de la ejecución del proceso, los resultados obtenidos y la toma en consideración de éstos para la valoración del paisaje.

#### Valoración de la integración visual

Se ha identificado 1 Punto de Observación (PO), Torre de Ebri, y 1 Recorrido Escénico (RE), Cañada Real de la Marina. Ambos son relevantes, pero se debe completar el análisis con el punto de observación Ermita de Santa Lucía y San Benito y con los recorridos escénicos de la Cañada Real de la Balsa de Espiches, la Cresta de la Sierra de Irta y la ruta que va desde Alcossebre hasta la Ermita.

### 3.2. Medidas de integración paisajística (MIP)

Algunas de las MIP definidas en el EIP son genéricas. Por el contrario, éstas deben ser concretas y efectivas para la correcta integración de la actuación en el paisaje, conforme al apartado g) y h) del Anexo II del TRLOTUP. Para ello, deberá tenerse en cuenta:

#### - Viario y zonas verdes:

o Los viales peatonales tendrán arbolado autóctono, característico del mediterráneo, alineado a los dos lados del vial.

o En todas las zonas públicas del plan parcial se deberá disponer de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. Se aportan soluciones. Se debe clarificar la solución ya que se dice que con esta solución no es necesario la red de evacuación de aguas pluviales, mientras que en el plano 6.2.1 del "Proyecto de Urbanización R-25" se diseña dicha red.

o Se respetará e integrará el arbolado existente (pinos) que se encuentre en las zonas donde se prevé zonas verdes o viario peatonal.

o Las especies vegetales que se introduzcan serán mediterráneas y de bajo consumo hídrico.

#### - Integración del barranco Cala Blanca:

o La sección del barranco Cala Blanca será tal que, en la margen derecha, que estará toda ella integrada dentro del Sector R-25, se dispondrá un itinerario peatonal y otro ciclista segregados, además de arbolado característico de la zona (pinos). Se respetarán al máximo los ejemplares existentes integrándolos en el diseño de los recorridos.

#### - Ordenanzas edificatorias:

o La referida a la edificación se justificará o reformulará, ya que no se explica el motivo por el que colores claros o materiales de baja reflectancia a la luz ayudan a la integración de las construcciones.

o El cierre de parcela será homogéneo en la materialidad de la parte opaca y en la altura máxima total para todo el sector, con el objetivo que éste se identifique como una unidad. La parte inferior será opaca hasta 1 m de altura y será ejecutada con piedra en seco mientras que en la parte superior será permeable acabándola con verja y/o vegetación. La altura máxima será de 2,50 m.

o Se respetarán los pinos existentes en el interior de las parcelas privadas (EDA, UFH y TER). Si por motivos de disposición de la edificación se debiera eliminar algún ejemplar, se plantarán en otra localización de la parcela dos ejemplares por cada pino que se tale.

o Es obligatoria la utilización de SUDs en la parcela privada, desarrollado en normativa específica. El 50% de la parcela libre de edificación estará ajardinada o tendrá superficies permeables.

o Las zonas de aparcamiento en superficie en la parcela privada deberán tener arbolado de sombra, pudiendo ser de hoja caduca, a razón de 1 árbol cada 4 vehículos. Para aparcamientos de 1 vehículo no resultará necesaria la plantación de arbolado.

Además, se establecerá también que:

o Se deberán recoger las medidas para que se cumplan las directrices 145.3, 145.4, y 146.4 (especialmente los apartados b), c), d), h) y j)) de la ETCV, recogiendo en la normativa de cada una de las zonas.

### 3.3. Traslación de las MIP a las Ordenanzas Particulares

Se pueden recoger las MIP en una sección individualizada, como se ha hecho, pero la normativa particular de las diferentes zonas de ordenación ha de ser coherente con ella. Por ello:

#### Sección 1: Subzona de edificación abierta (EDA)

- En el apartado e) de los "Parámetros de emplazamiento" (pág. 14) en el que se dice que el 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado y permeable, se deberá especificar que el 20% hasta llegar al 50% estipulado deberá tener superficie permeable.

- Dar coherencia al apartado "7. Semisótanos y sótanos" (pág. 16), ya que se dice que la ocupación máxima en parcela es el 50%, que debe estar bajo edificación, cuando la ocupación máxima es del 45% (pág. 13).

#### Sección 2: Subzona de vivienda unifamiliar

- En los "Parámetros de emplazamiento", apartado b) (pág. 19), se debe establecer que las edificaciones de una sola planta que se permiten adosar a la alineación exterior no sobrepasarán la altura del vallado para no generar una afección paisajística en el frente de la parcela.

#### Sección 3 Subzona de terciario (TER)

- Dado que en el apartado i) del artículo I.13 (pág. 22), se permite que en esta zona se ejecuten hoteles con una altura máxima de 5 plantas, y visto que en el sector existe un máximo de 3 plantas para la zona EDA, 2 plantas para la zona EFH y 2 plantas para los demás usos del TER, se debe realizar el análisis de la incidencia de este tipo de uso debido a la afección visual y paisajística que se generaría por la diferencia de altura de esta edificación de uso hotelero respecto al resto del sector.

Visto lo expuesto, cabe indicar que la emisión de informe favorable en materia de Infraestructura Verde y Paisaje requerirá de la incorporación de los requerimientos expuestos en este informe. Lo que se da traslado para su conocimiento y efectos oportunos."

El informe completo puede descargarse para su consulta en el siguiente enlace:  
CSV:HXZTF2PA:MZVTL4GT:63X775ML

URL de validació:

<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=HXZTF2PA:MZVTL4GT:63X775ML>

CUARTA. En fecha 18/01/2024 se remite al servei d'infraestructura verda i paisatge nueva documentación presentada por la mercantil promotora, Inversiones Kicaizel S.L., que subsana las deficiencias indicadas en el Informe del Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, de fecha 07/09/2023.

A la fecha de la emisión del presente informe no se ha recibido informe del citado servicio a la documentación remitida con la subsanación de deficiencias detectadas.

Considerando lo dispuesto en el artículo 55.4 del texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, pasado, desde la solicitud del informe, el plazo establecido según el apartado anterior o el que fije la normativa sectorial respectiva, se continuará con el procedimiento.

Considerando que de conformidad con el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, se suspenderá el plazo de la tramitación por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

En el presente caso, el servicio de infraestructuras sí que emite un primer informe (fuera de plazo), en el que señala la necesidad de incorporar una serie de requerimientos para la emisión del informe favorable, los cuales se han incorporado en la nueva documentación presentada por el promotor, la cual se le ha remitido para su verificación sin que hasta la fecha se haya recibido el informe, por lo que de conformidad con la legislación urbanística y de procedimiento administrativo común, puede continuarse con el procedimiento. No obstante, se debe hacer constar como condicionado en la resolución a adoptar, la necesidad de contar con el referido informe favorable con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

No obstante, en aras al deber de colaboración entre administraciones, por oficio de la Alcaldía se ha comunicado al servicio de infraestructuras la fecha en la que se tiene previsto llevar el expediente del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector de suelo urbanizable no pormenorizado R-25 a la Comisión Informativa, previa a la convocatoria de pleno, al objeto de que pueda remitir el informe con anterioridad a dicha fecha.

QUINTA. De igual modo, se ha realizado la preceptiva consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, con el resultando obrante en el expediente.

En todo lo referente al contenido de dichos informes, necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, nos remitimos al informe emitido por el Ingeniero Superior Industrial municipal, de fecha 21/05/2024, al proyecto de urbanización y encauzamiento redactado por la empresa PLANIFICA INGENIEROSY ARQUITECTOS, COOP.V., el cual ha concluido en sentido favorable con condicionantes. (Cód. Validación: 3FCH57NKJZH59D37E23WXM744)

En cuanto al informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas, en calidad de órgano competente de la Generalitat Valenciana en materia de saneamiento y depuración, según la documentación presentada, el equipo redactor ha contactado con dicha entidad, la cual habría informado sobre la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración, de las aguas residuales generadas por el desarrollo del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector de suelo urbanizable no pormenorizado R-25 y determinado el importe del suplemento de infraestructuras en

93.500 €, el cual se ha determinado como coste de las cargas previstas, dentro de las cargas variables del programa.

Que puestos en contacto con la concesionaria del servicio de saneamiento y depuración han confirmado este extremo.

A mayor abundamiento, este Ayuntamiento ha requerido a la ENTIDAD DE SANEAMIENTO DE AGUAS (EPSAR), para que remita a la mayor brevedad el informe emitido sobre la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración, de las aguas residuales generadas por el desarrollo del programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del sector de suelo urbanizable no pormenorizado R-25 y del importe del suplemento de infraestructuras que, según informa el promotor de la actuación asciende a 93.500 €.

No obstante, en la resolución que se adopte se hará constar como concionante la necesidad de contar con el referido informe con carácter previo a la presentación del proyecto de reparcelación.

QUINTA. Por último, durante esta fase 2, se ha consultado también a las personas propietarias, mediante el envío de comunicación escrita a los titulares de bienes inmuebles que figuran como tales en el Catastro.

Los servicios técnicos han atendido varias peticiones de información y consulta por parte de personas propietarias, presencial y telefónica, en fechas 14/12/2022, 15/12/2022 y 16/12/2022, entre otras.

En relación a las alegaciones presentadas, las mismas han sido objeto de informe de fecha 21/05/2024 (Cód. Validación: 36FKSWE443S3HPKYDLX3622C4), de los servicios técnicos municipales, al cual nos remitimos íntegramente sin perjuicio del resumen que se inserta a continuación:

Nº	Alegación	Aceptar/ rechazar	Modificaciones a introducir
1	MARIA FRANCISCA CONDE MONTESINOS en rep. de JUAN LUÍS (Y OTRO) JAVIER MARÍ	Aceptar	Actualizar representación a efectos de notificaciones
2	PATRIMONIAL BENEDICTO XIII SOCIEDAD LIMITADA	Rechazar	Ninguno
3	URBALCO SL	Aceptar parcial- mente	El postulante a agente urbanizador deberá revisar y adecuar la documentación técnica y económica presentada absteniéndose de incluir la imposición de un canon de urbanización por las obras de encauzamiento del Barranco Cala Blanca
4	ALISEDA, SAU	Aceptar	Notificar este y siguientes trámites a LASE CLISMAN, S.L
5	MARIA EUGENIA BELTRAN MARTINEZ en rep. de VICENTA MARTINEZ FRESQUET	Aceptar	Mismos cambios que alegación nº 3
6	LASE CLISMAN SL	Aceptar	
7	YOLANDA ALIAS DIRCKX y otros	Aceptar	

SEPTIMA. La documentación presentada para la tramitación de la fase de información pública y consultas (fase 2), ha consistido en:

- Documento 1: Solicitud de presentación de Programa.
- Documento 2: Memoria del PAI R-25.
- Documento 3: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Participación Consultas
- Documento 4: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Memoria
- Documento 5: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Informe de Género
- Documento 6: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Planos Información
- Documento 7: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Memoria EIP
- Documento 8: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Plano Información EIP
- Documento 9: Doc. Técnica. PP Sin Eficacia Plano Ordenación EIP
- Documento 10: Doc. Técnica. PP Con Eficacia Ordenanzas
- Documento 11: Doc. Técnica. PP Con Eficacia Plano Ordenación.
- Documento 12: Doc. Técnica. PU Índice.
- Documento 13: Doc. Técnica. PUT I Memoria y anejos.
- Documento 14: Doc. Técnica. PUT II
- Documento 15: Doc. Técnica. PUT III Pliego.
- Documento 16: Doc. Técnica. PUT IV Presupuesto.
- Documento 17: Doc. Técnica. PUT V Estudio SSHH.
- Documento 18: Doc. Técnica. P Barranco Cala Blanca.
- Documento 19: Proposición Jurídico-Económica

Posteriormente, en fecha 04/12/2023, la mercantil promotora (actual) presenta documentación sin eficacia normativa, documentación con eficacia normativa, planos del Plan Parcial, Estudio de Integración Paisajística y sus correspondientes planos, y documento de participación pública y consultas realizado, que subsana y corrige los aspectos o deficiencias informadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Que, la documentación presentada, una vez revisada, se ajusta al contenido documental del programa de actuación integrada que recoge el artículo 117 TRLOTUP.

La versión final del Plan que se ha presentado para la fase o trámite de información pública y consultas del Plan, se ajusta al contenido mínimo referido para este tipo de instrumentos de ordenación según detalla el segundo informe previo a la tramitación del Plan, de fecha 01/12/2022 (Cód. Validación: 5DNWNWPP4AL7497P5MJ92NWK4).

Descripción de la propuesta de planeamiento

El Sector residencial R-25 fue inicialmente delimitado en el Plan General y clasificado como suelo urbanizable no pormenorizado. La delimitación ahora vigente del sector es la que resultó del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas (en adelante PATIVEL). El PATIVEL clasificó parte de los terrenos del Sector R-25 como suelo no urbanizable de protección del litoral, por lo que, el ámbito desclasificado quedaba excluido del sector de suelo urbanizable.

El objeto del presente plan parcial, que es un instrumento de planeamiento de los previstos en el artículo 117.3 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), consiste en ordenar urbanísticamente el Sector R-25, reproduciendo la delimitación que resulta del PATIVEL, afectando exclusivamente determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y teniendo en cuenta, además, la configuración real y condiciones de los barrancos existentes en su entorno.

El ámbito del sector no dispone de cartografía del PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana) ni del SNCZI (Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables) para los cauces existentes en el entorno.

No obstante, entre la documentación presentada consta estudio de inundabilidad que ha sido objeto de informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con el artículo 13 del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (N.R: 2019-AM-00469; Ref. PATRICOVA.: 19086\_12004\_r), lo que permitirá recuperar el trazado del barranco Cala Blanca de la forma más natural posible, ampliará la capacidad hidráulica del mismo sin producir afección a terceros significativa, mientras que el barranco de Veleta no se verá afectado por las medidas propuestas en el citado estudio de inundabilidad.

La documentación presentada contempla tres alternativas que han sido objeto de análisis en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan: Alternativa 0 (Estructura viaria primaria recogida en el PGOU, con un vial perimetral y rotonda), Alternativa 1 (Reducción de la red viaria a lo estrictamente necesario con un vial central e integración del Barranco Cala Blanca) y Alternativa 2 (Modificación de la Alternativa 1 en la que se mantiene la traza de la red primaria viaria del PGOU, en la cual se resuelve el trazado del Barranco Cala Blanca, y se genera un vial peatonal que desemboca en una plaza que era la rotonda planteada en el PGOU). En este momento nos referiremos únicamente a la alternativa 2, la alternativa seleccionada, remitiéndonos en todo lo demás al informe ambiental, por principio de economía procedimental.

La alternativa 2, que es la seleccionada, es una evolución de la alternativa 1 para adaptarse estrictamente a la ordenación estructural del PG modificada con la aprobación del PATIVEL.

El PATIVEL modifica sustancialmente las condiciones de desarrollo del sector, pues, además de reducir significativamente su superficie (y por tanto su edificabilidad), entorno al 40%, también afecta a la estructura viaria definida desde el PG, que deja de tener sentido alguno por lo que hay que replantearlo por completo para que sea funcional.

Las principales notas características de la propuesta son:

- Recuperación el trazado del barranco Cala Blanca de la forma más natural posible.
- La ordenación se resuelve con un único vial rodado, mientras que el trazado del Barranco Cala Blanca se integra en la red primaria prevista en el PG y se resuelve con un itinerario peatonal y otro ciclista segregados que desemboca en una plaza en el borde del sector con el Parque de la Serra d'Irta.
- La parcela terciaria se localiza en la zona que se prevé más concurrida del sector (noroeste) y la tipología de UFH en continuidad de las existentes al oeste del sector.
- Se agrupan las parcelas de zona verde y equipamiento, entre el vial rodado y la red primaria.
- Las plazas de aparcamiento en vía pública se resuelven en los viales rodados.
- Se ajusta la edificabilidad y no se supera el número máximo de viviendas según la ficha del sector adaptada al PATIVEL:  $206 < 256$  (el nº estimado viviendas previstas en la ficha del sector del PG era de 427 viv.).
- La edificabilidad está ajustada al IEB de  $0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .
- Las tipologías edificatorias son las definidas en el PG, con la salvedad de la parcela terciaria, que pasa de 0,85 a 0,65 lo que permitirá la adecuación a las medidas propuestas por el Estudio de Integración Paisajística.
- Además, se redacta una ordenanza para cada zona que contemple las normas de integración paisajística del EIP que acompaña a éste documento.

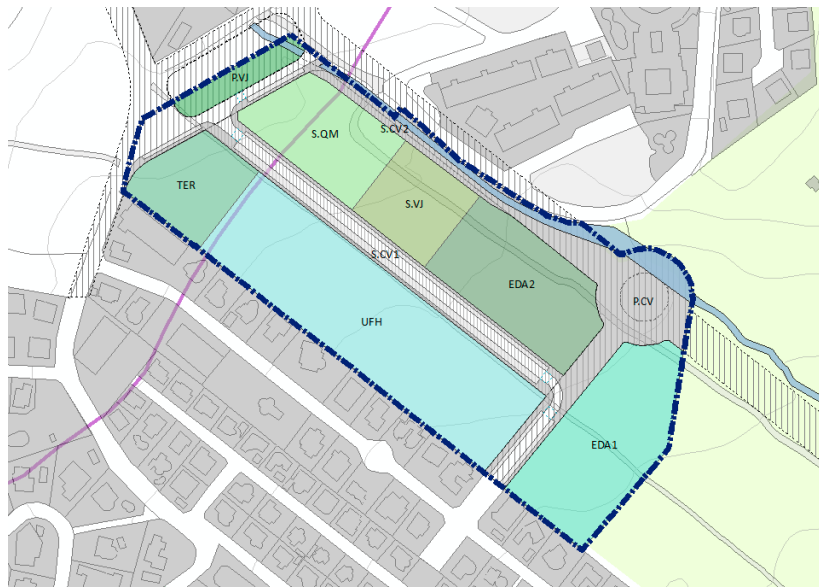


Ilustración 24.- OP del Sector R25, adaptado a PATIVEL y al PGOU (Fuente DIE)

La ficha de características del sector define el índice de edificabilidad bruta (IEB), mientras que el índice de edificabilidad neta (IEN), que es el cociente entre la edificabilidad neta y la superficie de parcela neta, entendiéndose como tal la parcela privada que queda tras las correspondientes cesiones de dotaciones públicas, es una determinación de la ordenación pormenorizada según dispone el artículo 35 del TRLOTUP - el STU de Castellón ha confirmado este criterio en otras actuaciones sobre las que se le ha consultado desde este Ayuntamiento:-

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

La alternativa 2 seleccionada, ha fijado los siguientes índices de edificabilidad para las siguientes calificaciones urbanísticas, compatibles con las condiciones de ordenación previstas por el PG en la ficha de características del sector.

Nombre Parcela	real	computable	IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	ed (m <sup>2</sup> t)
	sup (m <sup>2</sup> )	sup (m <sup>2</sup> )		
EDA1	7.442,08		1,00	7.442,08
EDA2	6.116,27		0,70	4.281,39
TER	3.278,00		0,65	2.135,13
UFH	13.623,06		0,55	7.492,68
S.QM	4.475,74		-	-
S.VJ	3.167,44	3.167,44	-	-
S.CV1	4.439,42	4.439,42	-	-
S.CV2	570,64	570,64	-	-
P.VJ	1.311,99		-	-
P.CV	8.953,56		-	-
	<b>53.378,20</b>	<b>53.378,20</b>		<b>21.351,28</b>

Imagen del "Avance de Plan Parcial del Sector R25"

A continuación, se inserta un cuadro comparativo de las principales características del sector, según el PG, para la verificación y cumplimiento por el Plan:

DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN	FICHA (adaptada al PATIVEL)	PP
IEB	0,40 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	0,40 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD TOTAL	21.351 m <sup>2</sup> t	21.351 m <sup>2</sup> t
Nº VIVIENDAS MÁX.	256	206
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN ABIERTA > 50%	13.623,06 m <sup>2</sup> s UFH > 50%
CONDICIONES DE INCORPORACIÓN	CONEXIÓN CON EL SUELO URBANO CLASIFICADO DE ESTE PG (MARCOLINA Y CALA BLANCA)	CUMPLE

El resto de parámetros edificatorios de zonas verdes (ZV), equipamientos (EQ), red viaria y estándar de plazas de aparcamiento se ha calculado conforme a las determinaciones del anexo IV.2 del TRLOTUP.

La superficie ZV mínima será; (15% de 19.216,15) + (4% de 2.135,13) = 2.967,83m<sup>2</sup> ZV. La parcela S.VJ tiene una superficie de 3.054,18 m<sup>2</sup>, por tanto se cumple el estándar de ZV. La ZV y EQ deben

sumar más del 35% de la edificabilidad residencial, es decir más de  $0,35 \times 21.351,28 \text{ m}^2 = 6.725,65 \text{ m}^2$ . La ZV computable más el EQ asciende a  $7.502,6 \text{ m}^2 > 6.725,65 \text{ m}^2$ , por lo que también se cumple esta condición.

La anchura mínima de viales en función del uso global (residencial) es de 12 m para vías de sentido único y de 16 m para viales de doble sentido. El único vial rodado que se define en el Plan Parcial es de doble sentido y tiene un ancho constante de 16,7 m; aceras de 2 m, y calzada de doble sentido de 6 m.

No obstante, los viales deberán adaptarse a lo informado por la Jefatura de Policía Local en fecha 21/05/2024 y el informe del Ingeniero técnico municipal de la misma fecha, manteniendo el ancho de 16 metros.

Para sectores de uso dominante residencial la reserva de plazas públicas será 0,25 plazas por habitante. Según el TRLOTUP debe estimarse una población de 2,5 hab / viv.

El número estimado de viviendas en el sector R25, conforme se ha estimado anteriormente, es de unas 206 viviendas, por lo que el número de plazas de aparcamiento a garantizar en el viario asciende a  $(206 \text{ viv} \times 2,5 \text{ hab/viv} \times 0,25 \text{ plazas/hab}) = 129$  plazas. En cuanto al suplemento por presencia de edificabilidad terciaria:  $(1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 \text{ TER}) = 21$  plazas. Conforme se observa en el plano de ordenación, se disponen 177 plazas, cumpliendo por tanto el estándar de plazas de aparcamiento público.

La ordenación propuesta aparece detallada en el Plano de Ordenación 01 y la descripción se desarrolla en el apartado 1 de la memoria justificativa del Plan Parcial del Sector R25 (1/2000).

Los estudios complementarios que acompañan al "Avance de Plan Parcial del Sector R25", son el estudio de integración paisajística y el estudio de inundabilidad en el entorno del sector R25.

Asimismo, se han modificado ciertos parámetros relativos a las Ordenanzas Particulares de las zonas de calificación urbanística de las subzonas edificación abierta, vivienda unifamiliar, terciario y usos dotacionales.

Que, a la vista de lo anterior, puede concluirse que, la documentación presentada por la que se pretende modificar la ordenación pormenorizada (art. 117.3 TRLOTUP):

- NO cambia la clasificación del suelo (suelo urbanizable).
- NO modifica el uso predominante (residencial).
- NO aumenta ni disminuye en más de un 10% la edificabilidad prevista.

Todos estos cambios son propios de la ordenación pormenorizada, la cual debe establecerse para el suelo urbanizable a través del correspondiente plan parcial o modificación del plan. Por lo tanto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 44.6 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), la aprobación definitiva va a corresponder al Ayuntamiento.

#### Idoneidad de la propuesta

El punto de partida es el planeamiento vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, en fecha de 8 de julio de 1998, según la delimitación vigente del sector que resultó del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas (en adelante PATIVEL).

La propuesta mantiene la red estructural definida en el PGOU (en el sector R25), calificada como red viaria estructural (E/RV), consistente en un vial perimetral y rotonda - que deja de tener sentido -, ya que el vial que desemboca en esta no tiene continuidad hacia la red viaria estructural (Camí L'Atall), situada en el límite sur del sector delimitado por el PG y que el PATIVEL clasificó como suelo no urbanizable de protección del litoral.



Imagen extraída del Plano de Información 06 del Plan Parcial. Planeamiento vigente

La ordenación propuesta por el plan parcial mantiene dicha calificación de red estructural integrando el trazado del Barranto Cala Blanca, que se recupera de la forma más natural posible mediante la ejecución de una sección naturalizada a cielo abierto, trapezoidal con diferentes dimensiones según el tramo y la sustitución de la obra de paso del cruce del barranto Cala Blanca con la calle del Malentivet (entre los sectores R24 y R25), consistente en dos tubos de 0,5 metros de diámetro, por dos marcos de hormigón de 2 metros de ancho por 1,5 metros de altura.

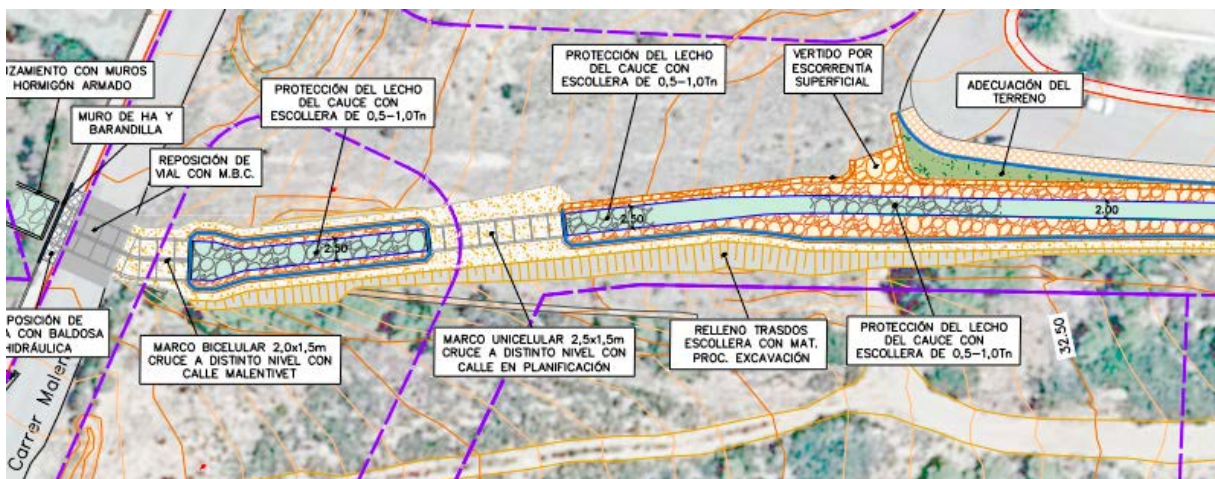


Imagen extraída del Plano 3.1 del proyecto de construcción de encauzamiento del barranto de Cala Blanca

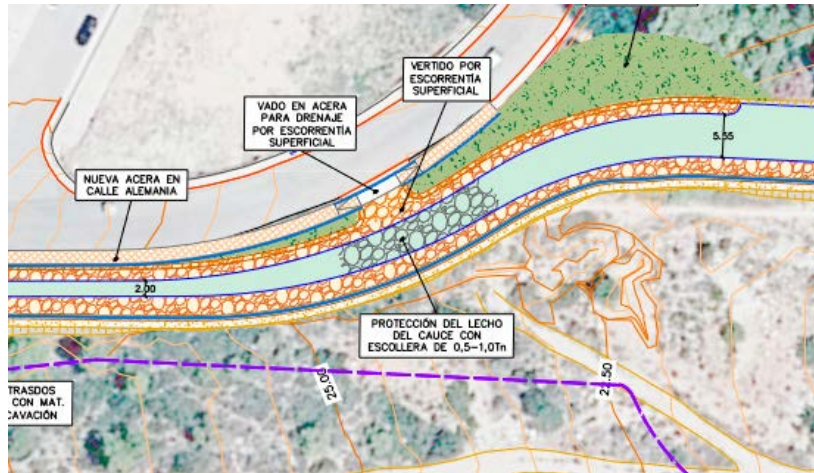


Imagen extraída del Plano 3.1 del proyecto de construcción de encauzamiento del barranco de Cala Blanca

En la margen derecha del barranco, integrada toda ella dentro del Sector R-25, se resuelve con un vial con itinerario peatonal y otro ciclista segregados que desemboca en una plaza en el borde del sector con el Parque de la Serra d'Irta, lo que se traduce en el cumplimiento de las medidas de integración paisajística (MIP) propuestas e informadas por el servicio de infraestructura verde y paisaje. Dicho vial permitirá el paso de vehículos de emergencia.

Visto que el plan integra el barranco en la red viaria primaria estructural, relegándole del tránsito rodado, a excepción de los vehículos de emergencia, la rotonda, que es un elemento no estrictamente viario, pierde toda su funcionalidad básica y, en su lugar, el plan ha previsto un espacio verde natural, libre de edificación y que permita su tránsito peatonal (y de emergencia), conservando aquéllas especies que no entorpezcan el paso de estos últimos.

A continuación se inserta imagen extraída de la parte con eficacia normativa del Plan Parcial, ilustrativa de la descripción que se hace y del tratamiento dado por el Plan a esta zona.



Imagen extraída del Plan Parcial. Parte con eficacia normativa.

Tanto el Barranco de Cala Blanca como las dos zonas verdes (P.V.J y S.V.J), se integran como parte de la infraestructura verde a la escala del Plan Parcial, según el Plano de Ordenación 02 del Plan Parcial.



Imagen extraída de la Plano de Ordenación 02 del Plan Parcial. Infraestructura verde local

Además, el plan parcial ha previsto un nuevo vial rodado paralelo a la red estructural que tiene un ancho constante de 16,7 m, que permite dar continuidad al tráfico rodado procedente del suelo urbano colindante, por lo que se cumple igualmente con el condicionante (15) de la Ficha de Características del Sector: La programación de este sector exige la conexión con el suelo urbano clasificado en este P.G.O.U., con las condiciones mínimas previstas en el art. 2.17.6 de las Normas Urbanísticas.

A ambos lados del vial se ha distribuido parte de la edificabilidad del sector. La edificabilidad terciaria se localiza en una parcela en la zona que se prevé más concurrida del sector (noroeste) y la tipología de UFH en continuidad de las existentes al oeste del sector. Mientras que la tipología EDA se ha localizado en la zona de menor cota, en el norte y noreste del sector, sirviéndose de la pendiente descendente hacia el mar de manera que la edificación futura se integre en el paisaje. Por otro lado, la propuesta del plan agrupa las parcelas de zona verde y equipamiento previstos, entre el vial rodado y el peatonal. Esta conexión viene a contribuir a un reparto equitativo de los espacios públicos de relación entre las personas usuarias de la ciudad, dotándolas de una gran accesibilidad, lo que supone dar cumplimiento a las medidas de integración del impacto de género en el urbanismo junto a, por ejemplo, el diseño de aceras en chaflán que permitan otorgar más espacio a la persona viandante y fomentar la movilidad sostenible, así como la seguridad, dado que permite mayor campo visual.



Imagen extraída de la Plano de Ordenación 01 del Plan Parcial. Ordenación pormenorizada propuesta

El plan parcial propone una única unidad de ejecución coincidente con el sector R-25 según la delimitación vigente del sector que resultó del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas (en adelante PATIVEL), lo que se estima idóneo para estructurar el territorio y facilitar la gestión urbanística.

Finalmente, en lo que respecta a las ordenanzas particulares edificatorias, las mismas incluyen Medidas de Integración Paisajística (MIP), que han sido informadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje y, en el algún caso, comportan la modificación de determinados parámetros respecto de los establecidos en el PG. En todo caso, se deberá dar cumplimiento a lo informado por el Arquitecto municipal en fecha 21/05/2024 (Cód. Validación: 56P2FWMLYGW696ZX3GFHYFQRK).

Por último, el plan parcial cumple las limitaciones del artículo 117 TRLOTUP, para los instrumentos de ordenación que acompañan al programa de actuación integrada en régimen para los propietarios, a saber:

- a) No cambia la clasificación del suelo a gestionar en el programa.
- b) No modifica el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
- c) No aumenta ni disminuye la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, puede concluirse en la idoneidad de la propuesta y que la misma atiende al interés general, por lo que la misma debe ser informada FAVORABLEMENTE.

NOVENA. En el segundo informe previo a la tramitación del plan, de 01/12/2022 (Cód. Validación: 5DNWNWPP4AL7497P5MJ92NWK4), se indica que, una vez revisada la documentación presentada, puede concluirse que la misma se ajusta al contenido documental del programa de actuación integrada que recoge el artículo 117 TRLOTUP.

En este sentido, todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

La alternativa técnica incluye:

- Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- Proyecto de las obras programadas (informado por los servicios técnicos municipales)

Adicionalmente, la documentación técnica aportada ha consistido en:

- Selección de sistemas de drenaje urbano sostenibles (SUDS).
- Proyecto de obras de recuperación del barranc de Cala Blanca.

- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.
- La proposición jurídico-económica (doc 19), se ha formalizado en una memoria y un convenio urbanístico, por tratarse de una gestión por las personas propietarias.

La documentación que integra el programa ha sido subsanada actualizando el nombre del promotor del programa por el la mercantil INVERSIONES KICAICEL, S.L, que sucede a MEDITERRÁNEO CALIDAD URBANA, S.L., que es la que inicialmente presentó la solicitud de programación, tras haber adquirido las fincas registrales propiedad de esta última, que suponen el 90% de la superficie del Sector R-25 Alcossebre, según se recoge en el DECRETO 2023-0623, de 03/07/2023.

El ámbito de la actuación Integrada cuyo desarrollo se propone coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector R-25 de Alcossebre, Alcalà de Xivert, clasificado como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, según la delimitación vigente del sector que resultó del PATIVEL, con una superficie de 53.378,20 m<sup>2</sup>.

La persona jurídica aspirante a agente urbanizador es propietaria mayoritaria del sector R25, según escritura de compraventa otorgada por MEDITERRANEO CALIDAD URBANA SL a favor de INVERSIONES



c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.	-
--	---

En el expediente consta incorporada copia de la escritura pública de compraventa, justificativa del título de propiedad de la mercantil INVERSIONES KICAIZEL SL, y notas simples actualizadas.

Por lo tanto, se mantienen las circunstancias que motivan la admisión a trámite por Decreto de Alcaldía 2020-0923, de 13/11/2020, y que hoy se recogen en el artículo 120 TRLOTUP:

“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.”

Además, en el expediente consta informe sobre la modalidad de gestión urbanística (Cód. Validación: 3LWLDM933FJQP7PPP3LZJXFMG), en los términos exigidos en el artículo 119 del TRLOTUP, por el que se concluye que NO es conveniente asumir la gestión directa municipal en el presente caso.

La memoria económica regula las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la LOTUP y en la legislación del Estado. Entre las obligaciones del urbanizador está la de recuperar el barranco Cala Blanca generando una fachada ambiental de gran calidad de transición hacia el suelo protegido de Sierra d'Irta y la ampliación de la capacidad hidráulica, sin posibilidad de repercutir sobre otros sectores el coste soportado mediante el establecimiento de canon de urbanización, según resulta del informe a las alegaciones presentadas durante la fase de consultas e información pública.

Además, contiene:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 del texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas (proyecto); las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al agente urbanizador se propone que sea a elección de las personas propietarias, estableciéndose para el caso de la modalidad de retribución en terrenos el coeficiente de canje (68,92%) y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación.

- Presentación de la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos: 2 meses a partir del correspondiente requerimiento, en su caso.
- Firma Convenio Urbanístico: 1 mes, desde la notificación de la aprobación y adjudicación del Programa.
- Notificación a los propietarios para que manifiesten su voluntad de adhesión al Programa y forma de pago de las cargas de urbanización: 1 mes, desde la suscripción del convenio.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde el vencimiento del plazo otorgado a los propietarios para decidir sobre su forma de contribución y la adhesión en todo caso.
- Presentación ante el Registro de la Propiedad del documento de Proyecto de Reparcelación: 1 mes desde el giro de la cuota 0.
- Contratación de las Obras de Urbanización simultáneamente a la Redacción del Proyecto de Reparcelación: 6 meses
- Suscripción del acta de replanteo para el inicio de los trabajos en el plazo de 1 mes desde el hito más tardío de entre los siguientes: firmeza administrativa de la Reparcelación, disponibilidad de los terrenos o contratación de las obras de urbanización.
- Ejecución de la obra urbanizadora de la actuación que se propone desarrollar: 24 meses a contar desde la suscripción del Acta de Replanteo.

Dado que no se establece plazo máximo de vigencia del convenio y ejecución del programa de actuación integrada, se estará a lo dispuesto en el artículo 115.5 TRLOTUP (CINCO AÑOS).

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La propuesta de convenio incluye las garantías a constituir, con una garantía definitiva del cinco (5) por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada que ascienden a 4.758.749,51 €. No obstante, debe darse cumplimiento al artículo 158.2 TRLOTUP, por lo que la empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva un importe equivalente al dos (2) por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta el indicado cinco (5) por ciento.

Se incluyen, asimismo, causas y consecuencias de la resolución.

Consta Informe de intervención en lo que a aspectos económico-financieros que afectan al Ayuntamiento se refiere (Cód. Validación: 6FJP4PAGJ6M63KFYYZGJ95MLX).

DECIMA. Los instrumentos de ordenación y proyectos de urbanización deben incluir la justificación de la inclusión de la perspectiva de género, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 en relación con el Anexo XII del TRLOTUP.

La documentación presentada viene acompañada de un informe de perspectiva de género, de conformidad con el marco normativo en la materia, estatal y autonómico, que incluye una serie de medidas y recomendaciones en el apartado 6º del mismo, a las cuales se ajusta la ordenación propuesta, las cuales deberán ser objeto de observancia y cumplimiento en las distintas fases de la ejecución del planeamiento.

UNDECIMA. Considerando lo dispuesto en el artículo 61.1.d) TRLOTUP, una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

En los supuestos del artículo 120.1 TRLOTUP, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en el presente texto refundido, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

Los programas de actuación integrada se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 del TRLOTUP, según el cual será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.

DUODECIMA. Considerando que, de conformidad con el artículo 3.3.d).7º del RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en todo caso se emitirá informe previo de Secretaría en la aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, el cual, podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.

Por todo lo cual, SE ACUERDA:

PRIMERO. Estimar y desestimar las siguientes alegaciones:

Nº	Fecha	Registro de entrada	Alegación	Aceptar/rechazar	Modificaciones a introducir
1	22/12/2022	2022-E-RC-7185	MARIA FRANCISCA CONDE MONTESINOS en rep. de JUAN LUÍS (Y OTRO) JAVIER MARÍ	Aceptar	Actualizar representación a efectos de notificaciones
2	02/02/2023	2023-E-RE-340	PATRIMONIAL BENEDICTO XIII SOCIEDAD LIMITADA	Rechazar	Ninguno
3	10/02/2023	2023-E-RE-446	URBALCO SL	Aceptar parcialmente	El postulante a agente urbanizador deberá revisar y adecuar la documentación técnica y económica presentada absteniéndose de incluir la imposición de un canon de urbanización por las obras de encauzamiento del Barranco Cala Blanca
4	14/02/2023	2023-E-RC-858	ALISEDA, SAU	Aceptar	Notificar este y siguientes trámites a LASE CLISMAN, S.L
5	14/02/2023	2023-E-RC-900	MARIA EUGENIA BELTRAN MARTINEZ en rep. de VICENTA MARTINEZ FRESQUET	Aceptar	Mismos cambios que alegación nº 3
6	15/02/2023	2023-E-RE-502	LASE CLISMAN SL	Aceptar	
7	20/02/2023	2023-E-RC-987	YOLANDA ALIAS DIRCKX y otros	Aceptar	

Por los motivos expresados en el informe los Servicios Técnicos de fecha 21/05/2024, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Plan Parcial y su Estudio de Integración Paisajística, por el que se define la ordenación pormenorizada del Sector R.25 del PGOU de Alcalà de Xivert, con la delimitación ahora vigente del sector que resulta del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana y el Catálogo de Playas (PATIVEL), sujeto al cumplimiento de los siguientes CONDICIONANTES:

- En todo caso, el promotor se obliga a dar cumplimiento y a adaptar la documentación a los condicionantes que resulten del informe del servicio de infraestructura verde y paisaje.
- El promotor deberá presentar en el plazo máximo de 10 días un documento refundido adaptando las ordenanzas generales y particulares a lo informado por el Arquitecto municipal.

TERCERO. Aprobar la programación, en la modalidad de gestión por las personas propietarias y, por lo tanto, en régimen de excepción licitatoria, adjudicando la condición de agente urbanizador a la mercantil INVERSIONES KICAIZEL SL, con CIF B09642083, propietaria del 89,60 % y, según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico de la actuación integrada para el desarrollo de la unidad única del Sector R.25, del PGOU de Alcalà de Xivert, con la delimitación ahora vigente del sector que resulta del PATIVEL que incluye, la memoria de la actuación y el convenio a suscribir con las personas propietarias, cuyas cargas de urbanización ascienden a 4.758.749,51 euros, más 999.337,39 euros, en concepto de IVA, lo que totaliza 5.758.086,51 euros, de conformidad con lo informado y sujeto al cumplimiento de los siguientes CONDICIONANTES:

- Al cumplimiento de los informes emitidos por las distintas administraciones públicas y organismos durante la fase de consultas e información pública.
- Al cumplimiento de los condicionantes derivados del IAE.
- Implementación de las correspondientes medidas de seguridad para la prevención de incendios forestales, en la interfaz urbano-forestal y a la utilización de especies autóctonas tanto en las plantaciones de las zonas ajardinadas como en la recuperación del barranco a fin de facilitar su adaptación tanto climática como a menores requerimientos de agua y evitar la dispersión de especies exóticas con una gran capacidad invasiva que pudieran afectar a la conservación del Parque Natural de la Sierra de Irta.
- En los días y zonas para los que el nivel de preemergencia ante el riesgo de incendios forestales, que recoge el Plan Especial frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunitat Valenciana, establezca el nivel 3, queda prohibido en general encender cualquier tipo de fuego en terrenos forestales y en la Zona de Influencia Forestal. Por este motivo, quedarán en suspenso todos los usos permitidos del fuego, independientemente del régimen de intervención administrativa, tales como autorizaciones, declaraciones responsables u otros, así como cualquier uso festivo-recreativo del fuego y los planes locales de quemas. El nivel de preemergencia se puede consultar diariamente en la página web [www.112cv.com](http://www.112cv.com), así como en Twitter [@gva\\_112cv](https://twitter.com/gva_112cv).
- El promotor de las obras deberá presentar una declaración responsable en los 20 días naturales previos a la iniciación de la obra o trabajo ante la dirección territorial de la conselleria competente en materia de prevención de incendios forestales en virtud del artículo 144. Obligación de comunicar determinados trabajos al órgano competente en materia de prevención de incendios forestales del Decreto 91/2023, de 22 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana.
- El promotor deberá cumplir el Anexo IX del Decreto 91/2023, de 22 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana, la Disposición adicional séptima y Anexo XI del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- Al cumplimiento de las medidas correctoras que se proponen en el estudio de inundabilidad (fecha de redacción de febrero de 2019) y que se recogen en el informe del servicio de gestión territorial de 18/07/2023, consistentes en la ampliación del drenaje transversal y recuperación del barranco Cala Blanca a cielo abierto, de conformidad con el proyecto de encauzamiento presentado. A este respecto, el promotor deberá solicitar con carácter previo a su inicio la autorización administrativa de las mismas.

- Al cumplimiento de las medidas adicionales que se recogen en el informe del servicio de gestión territorial de 18/07/2023, consistentes en cumplimiento de la normativa PATRICOVA relativa a la adecuación de infraestructuras (art. 21), señalización de zonas inundables y plan de emergencia y seguro frente a inundaciones.

- Todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable (artículo 132 de la Constitución Española; artículos 2 y 4 del texto refundido de la Ley de Aguas) y por lo tanto no puede ser ocupado por la actuación.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el dominio público hidráulico se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).

- Además, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- La zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público (art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)).

- Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del organismo de cuenca (art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)).

- Las aguas residuales generadas en el sector serán conducidas hasta la zona del actual bombeo Fuentes, a través del Paseo Marítimo.

- En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de este organismo (CHJ).

- Al cumplimiento de las medidas de integración paisajística (MIP) que se recogen en el estudio de integración paisajística, debiendo contar con el informe favorable de la Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental con carácter previo al inicio de las obras de urbanización. En todo caso, el promotor se obliga a dar cumplimiento y a adaptar la documentación a los condicionantes que resulten del mismo.

- El promotor deberá aportar, con carácter previo a la presentación del proyecto de reparcelación, el informe de la ENTIDAD DE SANEAMIENTO DE AGUAS (EPSAR).

CUARTO. Asignar la condición de agente urbanizador a INVERSIONES KICAIZEL SL, con B09642083, propietario que dispone de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación del programa de actuación integrada (89,60%), como responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada de la unidad de ejecución única del Sector R.25, en los términos expresados en el borrador de convenio aprobado.

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del agente urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en este texto refundido respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

QUINTO. Aprobar el Proyecto de Urbanización del ámbito que se programa junto con la documentación que le acompaña, sujeto al cumplimiento de los siguientes CONDICIONANTES:

· Las obras de urbanización se ajustarán tanto a la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización, ejecución de zanjas y reposición de infraestructuras como a los condicionantes indicados por los diferentes Organismos implicados.

· La red de saneamiento y pluviales discurrirá siempre por los viales de circulación o peatonales, y siempre de forma perpendicular a los puntos de encuentro. En los planos se indican redes que discurren en diagonal o que atraviesan zonas verdes.

· El saneamiento desde el punto F-6.2 a F-1 discurre con una pendiente y profundidad que no permitirá realizar con garantías su mantenimiento. Se propone dividir dicho ramal de la siguiente manera:

✓ Desde el punto F-6 a F-6.2. En este caso se deberá prolongar la red de saneamiento hasta el pozo existente en la calle Peña Ventosa.

✓ Desde el punto F-6 a F-1.

- Las tapas de los pozos serán D-400 y estarán certificadas por entidad homologada, se propone el modelo Rexess 2 de la empresa Saint-Gobain.
- Todas las redes (saneamiento, pluviales, agua potable, alumbrado público, telecomunicaciones y energía eléctrica se prolongarán hasta los límites de la actuación, acabando siempre en una arqueta.
- Cualquier modificación que se deba llevar a cabo de las instalaciones de telecomunicaciones y suministro de energía eléctrica con respecto a lo proyectado será a cargo del urbanizador.
- Todos los firmes de calzada se ajustarán al artículo 9 de la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

- En la acera se colocará un malla electrosoldada de 20\*20\*6.

- Las secciones de los viales se ajustarán a las siguientes características:

SECCIÓN A-A'

Acera 3,55 m con arbolado de alineación.

Zona de aparcamiento de 2,2 m.

Calzada de 4,5 m.

Zona de aparcamiento de 2,2 m

Acera de 3,55 m con arbolado de alineación.

SECCIÓN B-B'

Acera 3 metros con arbolado de alineación.

Zona de aparcamiento de 2,2 m.

Calzada de 4,5 m.

Zona de aparcamiento de 4,5 m (en lado norte).

Acera de 2,5 m.

SECCIÓN D-D'

Acera 2,3 m.

Calzada de 4,2 m.

Zona de aparcamiento de 2,2 m

Acera de 2,3 m.

SECCIÓN E-E': dicha sección no se ajusta a los condicionantes de la Direcció General d'Urbanisme, Paisatge i Avaluació Ambiental.

- El encuentro con la carretera del Malentivet se realizara en forma de Y, garantizando un acceso suave a la citada carreta, tanto para acceder hacia la Ermita de Santa Llúcia como hacia la zona urbana.

- El plano de distribución de agua potable se ajustará al facilitado por la empresa concesionaria del Servicio FACSA, teniendo en cuenta que se eliminan las bocas de riego.

- Las columnas del alumbrado público serán de PRFV de color blanco, modelo Turia de la casa Adhorna, con placa de anclaje, de 7 metros en viales y de 5 metros en zona ajardinada.

- La disposición de los puntos de luz será la siguiente:

SECCIÓN A-A': tresbolillo-bilateral 7 metros de altura.

SECCIÓN B-B': tresbolillo-bilateral 7 metros de altura.

SECCIÓN C-C': tresbolillo-bilateral 7 metros de altura.

SECCIÓN D-D': unilateral 7 metros de altura.

SECCIÓN E-E': unilateral 5 metros de altura.

Zonas ajardinadas: 5 metros de altura.

- Se dispondrá únicamente de un cuadro de mando y protección.

- Los circuitos de las zonas verdes serán totalmente independientes de los circuitos de los viales.

- La toma de tierra estará formada por un conductor corrido de 16 mm<sup>2</sup> de color verde amarillo que unirá todas la picas de toma de tierra. Todas las columnas en su arqueta dispondrán de la correspondiente pica de tierra.

- Por cada zanja de alumbrado discurrirá como mínimo dos tubos de color rojo de doble capa de 110 mm de diámetro, siendo uno de los tubos de reserva por lo que deberá quedar vacío.

- Los modelos de luminarias a utilizar serán:

Viales: marca ATP, modelo EVOLUCIÓN LC led, 3000°k, con nodo de comunicación tipo Zhaga, equipo electrónico Philips modelo Xitanium con programación Alcalà de Xivert, debiendo trabajar como máximo a 500 mA.

Zonas verdes y camino barranco: marca ATP, modelo METRÓPOLI led, 3000°k, con nodo de comunicación tipo Zhaga. Equipo electrónico Philips, modelo Xitanium con programación Alcalà de Xivert, debiendo trabajar como máximo a 500 mA.

- Tanto la óptica como la potencia de las luminarias se determinarán en el estudio lumínico, en el que se tendrá en cuenta que la iluminancia mínima debe ser de 20 lux.

- Tanto el esquema 10, caja de contadores y cuadro de alumbrado estarán recubiertos con ladrillo cerámico de 7 cm enfoscado por su cara exterior e interior y tejadillo para evitar la entrada de agua.

- La instalación de alumbrado exterior dispondrá de sistema de telegestión de Philips.

- El resto de especificaciones del alumbrado público se ajustará al artículo 16 de la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

- Los alcorques serán rectangulares y continuos, con una anchura libre de 0,8 metros y un metro de profundidad. Finalizarán a 3 metros de cualquier punto de alumbrado o paso peatonal y por su interior únicamente podrán discurrir las instalaciones de riego. Sus laterales estarán recubiertos con tela anti raíces.

- Se eliminarán las arquetas de polipropileno de 20\*20 cm.

- La tubería de riego discurrirá por el interior de los alcorques pegada a un lateral y a su paso se realizará una conexión directa a tubería donde se instalará la línea de goteo.

- Todas las zonas verdes dispondrán de red de riego controlada por un programador T-Boss de Rainbird o similar que controlará como mínimo tres electroválvulas. En la conexión con la red de agua potable se realizará una arqueta y se instalará el contador de agua y válvulas de corte.

- Los pinos existentes en la zona y que puedan incluirse en las zonas ajardinadas serán respetados.

- En la zona verde de la glorieta se propone como arbolado el ULMUS MINOR y ULMUS PUNILA y la sustitución de la pradera de gramíneas por una pradera aromática de secano con macizos de 2 plantas por m<sup>2</sup> de las siguientes variedades: thymus, salvia, rosmarinus, lavándula, santolina, viburnum, cistus y calluna, de diferentes especies y colores.

- En la zona verde M-3 se propone como arbolado el Quercus ilex, Olea europea, Ceratonia siliqua y el Prunus dulcis, como arbustos el Laurus nobilis, Chamaerops humilis, Arbustus unedo, Juniperus communis, Sabina albar y Sambucus nigra y la sustitución de la pradera de gramíneas por una pradera aromática de secano con macizos de 2 plantas por m<sup>2</sup> de las siguientes variedades: thymus, salvia, rosmarinus, lavándula, santolina, viburnum, cistus y calluna, de diferentes especies y colores. Como árbol monumental se propone una Olea europea.

- En la zona verde M-7 se propone como arbolado la Jacaranda mimosifolia, la Tipuana tipo y el Brachychiton acerifolia y sustituir las praderas de gramíneas y aromáticas por una pradera de flor con macizos de 4 plantas por m<sup>2</sup> de las siguientes variedades: Gaura y Ruellia de diferentes especies y colores.

- Los vados peatonales y accesibilidad de la urbanización y zonas verdes se ajustará a lo indicado en la Orden TMA/851/2021 o normativa que la sustituya.

- No se permiten rebajes en acera para accesos de vehículos, éstos se resolverán mediante bordillos de tipo remontable.

- Los bancos serán de madera y adaptados a personas con movilidad reducida. Se deberá aportar documento que indique que la madera procede de talas controladas. Existen contradicciones entre los bancos indicados en el presupuesto y los de la memoria.

- Cualquier modificación que se deba llevar a cabo con respecto a lo proyectado será a cargo del urbanizador.

- Deberán observarse y cumplirse con las medidas y recomendaciones que se recogen en el informe de perspectiva de género.

- La ejecución de las obras de urbanización deberá respetar la limitación horaria establecida por ordenanza municipal para la época estival. Para una mejor coordinación de los trabajos en dicha época, deberá presentarse por la empresa constructora seleccionada por el agente urbanizador un calendario de obras para su supervisión por los servicios técnicos municipales con carácter previo al inicio de las mismas.

SEXTO. Notificar y emplazar al agente urbanizador electo, a los efectos de que se firme el convenio urbanístico arriba referenciado, en un plazo máximo de 1 MES, contado desde el siguiente al del recibo de la notificación del presente acuerdo, previa constitución de la garantía definitiva, por importe equivalente al 2% de las cargas del programa (IVA excluido) que regirá hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta un 5% de las cargas previstas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133.4 TRLOTUP.

Se faculta expresamente a la Alcaldía para la formalización del convenio, previa comprobación del condicionado aprobado.

SÉPTIMO. Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

OCTAVO. Tramitar la inscripción del Plan Parcial por el que se define la ordenación pormenorizada del Sector R.25, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

NOVENO. Publicar el acuerdo aprobatorio junto con el programa de actuación integrada y sus normas urbanísticas, para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia, conforme a lo dispuesto en los artículos 61 y 124.2 del texto refundido.

El programa desplegará sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

DÉCIMO. Remitir, de forma telemática y en el plazo de seis días desde su adopción, el presente Acuerdo a la Consellería competente en materia de urbanismo.

UNDECIMO. Comunicar el acuerdo o resolución que se adopte a todas las personas interesadas.

DUODÉCIMO. Notificar el acuerdo o la resolución que se adopte a la mercantil, con indicación de que, contra el acuerdo o resolución que se adopte, relativa a la aprobación del programa de actuación integrada, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponer RECURSO DE REPOSICIÓN ante el Pleno, en el plazo de UN MES contado desde el día siguiente al de la notificación, o alternativamente, RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Castellón, en el plazo de DOS MESES, contados a partir del siguiente al del recibo de esta notificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Contra el acuerdo o resolución que se adopte, relativa al instrumento de planeamiento, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en el plazo de DOS MESES, contados a partir del siguiente al del recibo de esta notificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1.a y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente.

El plan parcial del Sector de suelo urbanizable residencial R25 del PGOU de Alcalà de Xivert, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de 1998, cuyo objeto es ordenar el Sector R-25, reproduciendo la delimitación que resulta del PATIVEL, afectando exclusivamente determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable y teniendo en cuenta, además, la configuración real y condiciones de los barrancos existentes en su entorno, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con fecha 13 de septiembre de 2024, nº de registro 12004-2010. La documentación registrada podrá ser consultada en:

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=es\\_ES#/tramita/25054/25271V470V13031V13052](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=es_ES#/tramita/25054/25271V470V13031V13052)

Anexo

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Ordenanzas Particulares de edificación y usos del suelo

Título I . Preliminar

Artículo I.1 Objeto y ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación y regulación urbanística del suelo residencial R-25 del PGOU de Alcalá de Xivert

La redacción del Plan Parcial de desarrollo se atiene a lo establecido por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Artículo I.2 Vigencia y alteración del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, y entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial. Las alteraciones del mismo que afecten a la ordenación deberán ser tramitadas conforme a lo establecido en la legislación urbanística valenciana.

Artículo I.3 Vinculación con el Planeamiento de Rango Superior

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Xivert, así como por la legislación y normativa de rango superior.

Artículo I.4 Interpretación y Jerarquización de la Documentación del Plan Parcial

En caso de discrepancia entre documentos, y con carácter general, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Artículo I.5 Documentación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

PLAN PARCIAL	SIN EFICACIA NORMATIVA	MEMORIA INFORMATIVA
		MEMORIA JUSTIFICATIVA
		PLANOS DE INFORMACIÓN
		ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
		INFORME SOBRE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO
CON EFICACIA NORMATIVA	ORDENANZAS PARTICULARES	
	PLANOS DE ORDENACIÓN	

Título II Definiciones generales

Todas las definiciones obedecen a la redacción de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalà de Xivert en su Título Quinto por lo que se remiten a éste.

Título III Ordenanzas particulares de las subzonas de ordenación

Cuando las zonas o subzonas no se correspondan con las definidas en el PGOU se añade un \* a las siglas de aquélla. A los efectos de estas Normas se establece la clasificación de usos contenida en la sección segunda del Título VII del PGOU (artículos 7.4 y siguientes).

Capítulo 1. Zona de edificación abierta EDA\* (subzonas EDA1\* y EDA2\*)

Artículo III.1 Ámbito de aplicación

1. La Subzona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas como EDA\* (subzonas EDA 1\* ó EDA 2\*) en los planos de ordenación.

2. Las ordenanzas particulares de la zona EDA\* son las que se describen a continuación. En todos los aspectos no regulados en las presentes NNUU se estará a lo dispuesto para este uso en el PGOU.

#### Artículo III.2 Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (RPF).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos ya existentes a la Aprobación Definitiva del presente Plan. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

(Este artículo no aplica en el Sector R-25 al tratarse de edificación de nueva planta)

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o en semisótanos ya existentes a la Aprobación Definitiva del presente Plan y cuando no incumplan la vigente norma contra incendios NBE.CPI 96 o norma que la sustituya y el resto de Normativa aplicable de Espectáculos Públicos y Actividades Calificadas, y salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

También se admitirán excepcionalmente, las actividades recreativas definidas en el Título VII del Plan, en sótanos ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que contasen con licencia de actividad para uso recreativo.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Artículo III.3 Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 1.000 m<sup>2</sup>.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud no aplicándose esta regla a los chaflanes.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 45%

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de  $0,4 \times h$  siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 4 metros en la subzona EDA.1\* y de  $0,3 \times h$  con un mínimo de 3 metros en la subzona EDA.2\*. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros.

d) En la parte de parcela libre correspondiente al 55% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos, cubiertas ligeras de aparcamientos y escaleras exentas de acceso a la vivienda.

Respecto a las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), tendrán 3,00 metros de altura máxima sobre rasante, y se destinarán al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y, también, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 15% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

e) El 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado y permeable, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos ni semisótanos.

En la subzona EDA.1\*, salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos, ni semisótanos.

f) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

g) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de 6 metros. En el caso de bloques escalonados, se aplicará la regla de  $0,8xh$ , siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

#### Artículo III.4 Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### 1. Edificabilidad

La superficie de la subzona EDA 1\* es de 6.202,20m<sup>2</sup> y se establece un índice de edificabilidad neto de 0,70m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y de 7.414,75m<sup>2</sup> para la subzona EDA 2\*, resultando un índice de edificabilidad neto de 1,00m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Para el cómputo de edificabilidad las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del PGOU. El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

##### 2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3, incluida la baja.

##### 3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$$

Siendo  $Hc$  la altura de cornisa máxima expresada en metros, y  $Np$  el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Nº de plantas	altura de cornisa
1	4,50 m
2	7,40 m
3	10,30 m

##### 4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º (art. 5.39) de las NNUU del PGOU.

No obstante, y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,00 + 3,30 Np$$

Siendo  $Hc$  la altura de cornisa máxima expresada en metros, y  $Np$  el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3 plantas totales sobre rasante.

##### 5. Por encima de la altura de cornisa máxima:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43 de las NNUU del PGOU. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas o local habitable en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

6. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 3 plantas totales sobre rasante.

7. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan los sótanos que ocupen como máximo el 50% de la parcela, bajo la edificación. Los semisótanos se autorizan siempre que se encuentren bajo el edificio sobre rasante y no ocupen más superficie que éste.

Los semisótanos no podrán ocupar más de un 20% de la parcela neta edificable y, en todo caso, no más de un 40% de la ocupación máxima de la parcela definida en este plan parcial.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.21.1 y 5.26 de las NNUU del PGOU.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11. Estudios de Detalle

Se permiten los Estudios de Detalle en todas las subzonas de ordenación del Plan. Los Estudios de Detalle que se redacten en esta zona de calificación no podrán alterar las alturas máximas previstas, ni el resto de condiciones de volumen de edificación o uso de parcela de la presente zona de calificación.

Capítulo 2. Subzona de vivienda unifamiliar UFH\*

Artículo III.5 Ámbito de aplicación

1. La Subzona de vivienda unifamiliar UFH\* está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los planos de ordenación.

2. Las ordenanzas particulares de la zona de vivienda unifamiliar son las que se describen a continuación. En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto para este uso en el PGOU:

Artículo III.6 Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run). Puede realizarse vivienda aislada, pareada, en hilera o agrupada.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1a

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFH\* tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las dos subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFH\* tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

### Artículo III.7 Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La superficie de la subzona residencial unifamiliar UFH\* es de 13.563,39m<sup>2</sup>. Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima posible de cada parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior.

Para el cómputo de la edificabilidad las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa:

Nº de plantas	altura de cornisa
1	4,00 m
2	7,00 m

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante

huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

3. Se estará a lo dispuesto en el art. 6.29.c del PGOU respecto de la altura de coronación o máxima de la edificación.

4. Los semisótanos no podrán ocupar más de un 20% de la parcela neta edificable y, en todo caso, no más de un 40% de la ocupación máxima de la parcela definida en este plan parcial.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

#### Artículo III.8 Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.200 metros cuadrados.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 5 metros y la distancia mínima a la alineación exterior, será de 6 metros, en vivienda unifamiliar en hilera o agrupada; y la distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, siendo de 3 metros a los restantes lindes, en vivienda unifamiliar aislada o pareada. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 60 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los lindes con autorización del propietario colindante y a la alineación exterior, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 metros. No podrá ocuparse más del 35% de la longitud de la alineación exterior con edificación adosada, ni más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales.

c) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 4 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 36m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

3. En todo lo que no esté regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en el PGOU de Alcalà de Xivert para la tipología UFH.

#### Artículo III.9 Espacios y servicios comunes

a) En esta subzona podrá utilizarse parte de parcela no ocupada por las parcelas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada permeable, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

#### Capítulo 3. Zona de terciario TER\*

##### Artículo III.10 Ámbito de aplicación

1. La Zona Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como TER en los planos de ordenación.

2. Se define la ordenanza particular TER (terciario ordenación abierta).

##### Artículo III.11 Usos

1. El uso dominante en esta ordenanza es el Terciario (T).

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:

- a. Terciario Comercial (Tco) en sus categorías: Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c y Tco.2
- b. Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2.
- c. Oficinas (Tof)
- d. Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1, Tre.2
- e. Almacén (Alm.) en sus categorías: Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c
- f. Dotacional (D) en sus categorías: Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr
- g. Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.
- h. Aparcamientos (Par) en sus categorías Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

- i. Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

- j. Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- k. Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

#### Artículo III.12 Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

- b. Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 % de su superficie neta en la subzona TER.

En los espacios libres, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,00 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y, también, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 15% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

#### Artículo III.13 Condiciones de volumen y forma de los edificios

- a. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro:

Nº de plantas	altura de cornisa
1	4,50 m
2	8,50 m

- c. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del PGOU.

e. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del PGOU.

f. Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU.

g. La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m de la alineación exterior.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella.

h. El 50% de la superficie libre de edificación en parcela deberá utilizar superficies permeables o estar ajardinado.

i. Cuando en una parcela calificada TER se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 5.

- Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula:

$h = 4,50 + 3,30 \times Np$ . donde h es la altura de cornisa, en m. y Np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Capítulo 4. Condiciones particulares de los usos dotacionales

##### Artículo III.14 Equipamientos privados de infraestructura urbana S\*.QI

1. Está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como S\*.QI en los planos de ordenación.

2. El uso de estas parcelas está dedicado únicamente a albergar los centros de transformación de la red de media tensión, será de aplicación el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23, o norma que lo sustituya.

##### Artículo III.15 Equipamientos S.QM

1. Está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como S.QM en los planos de ordenación.

2. Se podrá desarrollar los usos recogidos en el TRLOTUP.

##### Artículo III.16 Zona Verde

1. Las zonas verdes están constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas como S.VJ y P.VJ en los planos de ordenación.

2. En las zonas verdes, podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en una superficie máxima del 25%. La edificabilidad total para edificación cerrada no será superior a 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de una planta.

#### Título IV MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Las medidas son las acciones específicas que se derivan de la estrategia o estrategias de integración, que han de implementarse en el desarrollo del proyecto y que están encaminadas a evitar, reducir o corregir su impacto paisajístico, a mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o bien a compensar aquellos efectos negativos residuales. Estas medidas serán por orden prioritario de aplicación:

a) Medidas preventivas Son aquellas medidas adoptadas en las fases de planificación y de diseño del proyecto, y en la de ejecución de la obra para evitar los impactos sobre el paisaje. Tienen que ver con la localización, el trazado, la escala, los materiales escogidos, la adaptación al relieve, entre otros.

b) Medidas correctoras Son aquellas medidas que se incorporan al proyecto, generalmente en la fase de ejecución- construcción de la obra, para la reducción o la mitigación de la intensidad de los impactos sobre el paisaje. Tienen que ver con la visibilidad, la incorporación de barreras visuales, la alteración del relieve en el entorno, entre otros.

c) Medidas compensatorias Son aquellas medidas previstas en los casos en los que no es posible la corrección ni la mitigación de los impactos sobre el paisaje y que persiguen por tanto equilibrar éstos, mediante la devolución de recompensas ambientales o sociales

#### Artículo IV.1 Medida de integración nº1. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

El ámbito de actuación se localiza en el ámbito estricto del PATIVEL (500 metros desde el límite interior de la ribera del mar) y en menor grado en el ámbito ampliado del mismo (500 m – 1000 m), por tanto, se adoptarán las directrices que establece la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, respecto a estas franjas del territorio.

En el ámbito estricto será de aplicación las directrices 145.3 y 145.4:

145.3. En la franja litoral de 500 metros, salvo excepciones justificadas, sólo se admitirán desarrollos perpendiculares al deslinde de la ribera del mar en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley de Costas.

145.4. Los desarrollos que se propongan sobre el suelo estratégico deberán de estar perfectamente integrados en el paisaje en cuanto a variables tales como el tamaño, el color, los materiales y las alturas, entre otras.

En el ámbito ampliado y en el ámbito estricto será de aplicación la directriz 146.4 (b, c, d, h y j):

146. 4. En los desarrollos urbanísticos en el litoral, al menos en la franja de 1.000 metros desde el límite interior de la ribera del mar, se observarán los siguientes criterios:

b) Dar prioridad a las extensiones contiguas a los núcleos existentes y a las alternativas que dispongan los bloques edificados de forma perpendicular al deslinde de la ribera del mar.

c) Evitar las pantallas arquitectónicas en el litoral facilitando la permeabilidad de la edificación frente a las brisas marinas y el transporte de sedimentos, garantizándose el suficiente espacio aéreo libre entre edificaciones.

d) Reducir la volumetría y el número de plantas de forma escalonada hacia el mar.

h) Evitar la excesiva artificialización en el tratamiento de los espacios libres en el litoral.

j) Se debe procurar la integración y coordinación de las actuaciones en el litoral entre los municipios costeros, en cuanto a diseños, tipologías edificatorias, soluciones constructivas, continuidad de paseos marítimos y frentes de fachadas.

Se completa la normativa relativa a la ETCV y la Ley de Costas, desde la ordenación pormenorizada, con una serie de puntualizaciones:

En aplicación de la vigente Ley de Costas, los edificios se dispondrán de manera perpendicular a la línea de Dominio Marítimo-Terrestre con el objeto de evitar la formación de pantallas, dado que ésta en el frente del sector sigue varias direcciones, se tomará el ángulo de las edificaciones cercanas ya materializadas al sur de la actuación.

El espacio entre edificaciones que establece el vigente PGOU para las tipologías UFH en el art 6.27 se considera suficiente por su baja altura, no obstante respecto al art. 6.20 que regula la misma separación en tipologías EDA1 y EDA2, se establece un mínimo de 10 metros para evitar la acumulación de volúmenes en alguna parte de la parcela y una longitud máxima de bloques de 50m.

La edificación se adaptará a la topografía original de la parcela, de manera que se aprovechen las vistas y no se generen pantallas visuales.

Se incrementa la parcela mínima para la tipología UFH, dada la forma y dimensión de la parcela UFH y la consecuente necesidad de acometer su materialización desde un punto de vista global, que desembocará en una urbanización más homogénea. Se establece la misma en 1.200 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

#### Artículo IV.2 Medida de integración nº2. Viario y zonas verdes

Definición de una ordenación pormenorizada con el mínimo viario posible y adaptado a la topografía del lugar, ajustando la rasante de los viales en la medida de lo posible a la rasante natural del terreno para evitar los terraplenes.

Los viarios deben naturalizarse mediante dos mecanismos, introducir arbolado de alineación y disponer de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. En las zonas que la sección viaria lo permita deberán disponerse zonas de estancia diferenciadas del tráfico rodado.

Las especies vegetales serán mediterráneas y de bajo consumo hídrico.

#### Artículo IV.3 Medida de integración nº3. Integración del barranco

Integración del denominado barranco Cala Blanca en la ordenación, convirtiéndose en un corredor funcional que conecta la zona protegida del litoral con el trasdós de la urbanización. La sección del barranco y sus márgenes será tal que al menos en su margen derecha, la que queda íntegramente dentro del R25, se pueda disponer junto al barranco un itinerario peatonal y otro ciclista segregados,

además de arbolado para dotarlo de sombra e integrarlo en el paisaje en la medida de lo posible. Estas zonas de peatonales y ciclistas se superponen con la zona de servidumbre y policía del barranco.

Se tratará con arbolado la franja oeste de parcela dotacional, en una dimensión de, al menos 5 metros, para evitar el estrechamiento excesivo del itinerario junto al barranco y evitar la carencia de arbolado, fruto de la servidumbre del cauce.

A título indicativo se ha realizado una propuesta de diseño de los espacios públicos de carácter peatonal del ámbito en aplicación de las medidas de integración nº 2 y nº 3:



#### Artículo IV.4 Medida de integración nº4. Parcelas privadas.

Las tres zonas de ordenación incluidas en el Plan Parcial tienen características similares, las tres son de edificación aislada con una ocupación de parcela reducida dejando una parte importante de las parcelas libres de edificación.

##### a. EDIFICACIÓN:

Las fachadas de las edificaciones deberán usar colores claros y materiales con baja reflectancia a la luz.

En el caso de que se adosara la edificación en alguno de los casos permitidos por el Plan, a la alineación exterior de la parcela, ésta no sobrepasará la altura del vallado.

##### b. CIERRE DE PARCELAS:

Los cierres de parcela deben tener un diseño homogéneo en todo el sector, de tal manera que se identifique el sector como una unidad.

Los cerramientos distinguirán en su parte opaca la construcción con piedra en seco y en su parte permeable verja tipo fax o vegetación, según dimensiones definidas en el Plan General.

##### c. ESPACIO LIBRE DE PARCELA:

Los espacios libres de las parcelas deberán naturalizarse en la medida de lo posible utilizando especies mediterráneas de bajo consumo hídrico.

Será obligatoria la utilización de SuDS en parcela privada, desarrollado en normativa específica. El 50% del espacio libre de edificación (para todas las tipologías) de las parcelas deberá materializarse con superficies permeables.

Se respetarán los pinos existentes en el interior de las parcelas privadas (EDA\*, UFH\* y TER\*). Si por motivos de disposición de la edificación se debiera eliminar algún ejemplar, se plantarán en otra localización de la parcela dos ejemplares por cada pino que se tale.

Las zonas de aparcamiento en superficie en parcela privada deberán tener arbolado de sombra, pudiendo ser de hoja caduca, a razón de 1 árbol cada 4 vehículos. Para aparcamientos de un vehículo no resultará necesaria la plantación de arbolado.

##### d. MEDIDAS PARCELA TERCIARIA

Dado que el PGOU de Alcalà de Xivert, establece unas condiciones de densidad superiores, en el caso de parcelas terciarias cuando se destinan a usos hoteleros, se establecen unas medidas adicionales de aplicación en el caso en el que la parcela terciaria del Sector R25 se destinara a usos hoteleros.

La edificación principal se retranqueará como mínimo 8 metros de la parcela UFH\*, en este espacio, se plantearán barreras visuales destinadas a impedir la visión de las viviendas unifamiliares inmediatamente colindantes desde la construcción hotelera. Estas barreras se materializarán a base de vegetación/arbollado.

El acceso principal a la parcela hotelera se planteará en la calle Malentivet, evitando molestias en el resto de la urbanización y circulaciones innecesarias en el interior del Sector.

## Título V NORMAS DE VERTIDO DE LAS AGUAS PLUVIALES

### Artículo V.1 Normativa de referencia.-

El RD 1290/2012 de Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico se elaboró, entre otros motivos, para contemplar las situaciones de contaminación por vertidos procedentes de desbordamientos de sistemas unitarios (DSU) en tiempo húmedo.

En el artículo 259ter establece que todos los proyectos de nuevos desarrollos deben plantearse la conveniencia de disponer redes unitarias o separativas; así como, adoptar las medidas que limiten la aportación de aguas a los colectores. La aplicación práctica de los principios que establece queda pendiente de establecerse en unas Normas Técnicas que en septiembre de 2022 todavía no han sido aprobadas, aunque todo indica que éstas apuntarán a los SUDS como medidas que favorecen el control de las escorrentías urbanas y cuya implementación generalizada puede reducir drásticamente las DSU.

Con la entrada en vigor del Real Decreto 638/2016 se ha producido un gran avance hacia el cambio de paradigma en España del drenaje urbano, desde la óptica convencional hacia un sistema que incluya SUDS como solución habitual. Éste modifica reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, y establece que, para el diseño de las actuaciones en dominio público hidráulico: "Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique" (Artículo 126 ter, Punto 7).

En el ámbito regional, el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana – PATRICOVA, establece que en el diseño de la infraestructura verde ("que procurará la mejora de las funciones ecológicas que contribuyan a reducir el impacto del riesgo de inundación, así como la conservación y activación de los paisajes naturales y culturales relacionados se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (art. 23.9), y que todos los municipios de la Comunidad Valenciana deben fomentar el uso de SUDS (anexo I.C.2).

En 2017, la Resolución 997/IX de las Cortes Valencianas insta a incorporar medidas de prevención y técnicas relacionadas con el uso de sistemas de drenaje sostenible en el diseño de la infraestructura verde incluida o asociada a los planes de ordenación del territorio. Además, detalla que el Consell debe asegurar que las entidades locales fomenten que: "en el diseño de la infraestructura verde incluida o asociada a los planes de ordenación del territorio y en cualquier actuación en materia de obras públicas, se incorporen medidas de prevención y técnicas (materiales permeables, diseño de espacios abiertos, zonas verdes, etc.) relacionadas con el uso de sistemas de drenaje sostenible adecuados a las características del terreno afectado". Recientemente, la Confederación Hidrográfica del Júcar indica en la solicitud de autorización de obra para vertido de pluviales la obligatoriedad de introducir SUDS, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Para ello, establece el uso de SUDS para laminar la avenida asociada a T = 15 años sin que varíe el hidrograma del cauce aguas abajo del punto de vertido. Es decir, que no se vea afectado el caudal pico circulante por el cauce donde se vierta, en comparación con la situación de la zona no urbanizada.

Plan Director de Saneamiento de Alcalá de Xivert-Alcossebre, redactado por FACSA en noviembre 2016. Citado plan dice: "El sistema de drenaje debe ser capaz de conducir las aguas hasta el sistema propuesto de drenaje de la zona en las actuaciones para la zona consolidada, así como aplicar sobre el urbanismo a desarrollar técnicas de laminación y protección del medio a través de sistemas de drenaje urbano sostenibles."

### Artículo V.2 Normativa de vertido de aguas pluviales

Todas las parcelas deben gestionar las aguas de lluvias antes de su vertido a la red pública según los parámetros definidos a continuación:

Las parcelas deben ser capaces de almacenar por cualquier medio, enterrado o de superficie, un volumen de agua pluvial de 3,4m<sup>3</sup> por cada 100m<sup>2</sup> del total de la superficie de la parcela

Este almacenado se puede realizar por cualquiera de los métodos definidos en el Anexo I y siempre serán permeables para fomentar la infiltración en el terreno del agua almacenada.

La superficie por la que se infiltra el agua de la infraestructura de almacenado no podrá ubicarse a menos de 3m de la cimentación de la edificación.

Una vez superado el volumen de almacenamiento (3, 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) se podrá verter mediante un sumidero a la red pública.

Junto con el proyecto de edificación será necesario presentar una separata que indique la solución para la gestión del agua pluvial definiendo la situación de la infraestructura, el volumen de almacenamiento y su conexión con la red pública.

## ANEXO I. CATÁLOGO DE TÉCNICA SUDS

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible o Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible, tienen por objeto favorecer la gestión del drenaje del agua de lluvia, incorporándose como complementos a las redes convencionales o definiendo sus propias redes.

Se principal activo es la contribución a retardar, detener o infiltrar el agua de escorrentía, posibilitando su primer tratamiento y contribuyendo a mejorar su recogida y transporte. También a reducir -en lo posible- la contaminación, su movilización hacia los medios receptores y los caudales punta.

Así pues, los objetivos perseguidos con su implantación son los siguientes:

- Aumentar la eficiencia y sostenibilidad de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- Disminuir el riesgo de inundaciones de origen pluvial.
- Mejorar la gestión y el tratamiento de las aguas procedentes de escorrentías superficiales.
- Ahorro en los costes globales derivados de la gestión del agua pluvial.

Atendiendo a su finalidad, los SUDS se pueden clasificar en:

	Filtración	Detención	Tratamiento	Retención	Infiltración
<i>Alcorque infiltración</i>		S			P
<i>Aljibe</i>		S		P	
<i>Balsa detección e infiltración</i>		P			S
<i>Cubierta vegetada</i>		S	P		
<i>Cuneta vegetada</i>			P		S
<i>Depósito reticular</i>				P	S
<i>Filtro de arena</i>	P				
<i>Drenes filtrantes</i>	P	S			
<i>Parterre inundable</i>			P		S
<i>Pavimento permeable</i>	P				S
<i>Pozos y zanjas de infiltración</i>	S				P

Tabla 1 Función principal (P) y secundaria (S) de cada tipo de SUDS.

Objeto de cada función

1. Filtración: Mejorar la calidad del agua reteniendo los sedimentos.
2. Detención: Almacenar la punta de la avenida durante un corto periodo de tiempo, para posteriormente descargarla lentamente, fomentando la sedimentación de partículas y reduciendo el caudal pico.
3. Tratamiento: Utilización de procesos de fitorremediación o colonias bacterianas para metabolizar contaminantes.
4. Retención: Aumentar el tiempo de recorrido y ralentizar la circulación del caudal, atenuando la punta, permitiendo el almacenamiento de volúmenes durante periodos prolongados, posibilitando el reaprovechamiento del agua para usos que no requieran la calidad del agua potable.
5. Infiltración: Percolar en el terreno, minimizando volúmenes de almacenamiento y caudales.

A continuación, se describen las tipologías con mayor probabilidad de aplicación en el sector.

### Artículo I.1 Filtración

#### a. Drenes filtrantes

Zanjas de poca profundidad rellenas de un material filtrante y disponen de al menos un conducto drenante en su interior, preferentemente en la base. La pendiente longitudinal de la zanja no excederá el 2%.

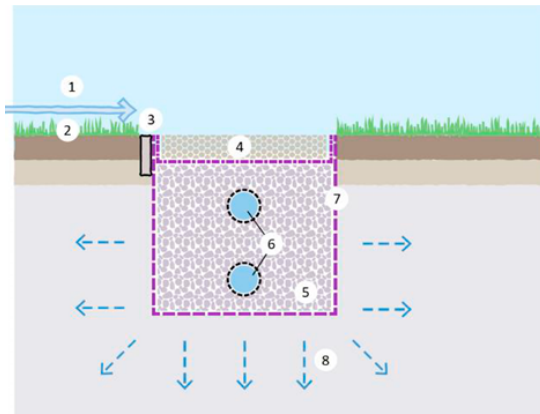
En la capa superior, se dispone de una potencia de 20cm de gravas envueltas en un geotextil para que retengan los sedimentos.

Beneficios:

- Contribuye a reducir la carga contaminante
- Almacenamiento temporal, laminación caudales
- Elemento de captación y transporte
- Aplicable en terreno permeable e impermeable

Inconvenientes.

- Inspecciones regulares para controlar la colmatación
- No aconsejable en fuertes pendientes
- No contribuyen a la mejora estética del lugar



1. Entrada de escorrentía superficial por los laterales.
2. Franja vegetada como sistema de pretratamiento.
3. Elemento de contención (opcional)
4. Capa de gravas envuelta en un geotextil superficial, que retiene los sedimentos. Puede ser retirada fácilmente para limpiar las gravas. Para mejorar la estética, pueden ser gravas blancas decorativas.
5. Material de relleno (gravas o cajas envueltas en geotextil)
6. El conducto drenante embebido inferior transporta el caudal de salida y, opcionalmente, el superior el rebose.
7. Geotextil perimetral. Se puede sustituir por una geomembrana si se requiere impermeabilizar el sistema.
8. Si es posible, infiltración.

Fuente: Adaptado de London Borough of Haringey (2018).

#### b. Pavimento permeable

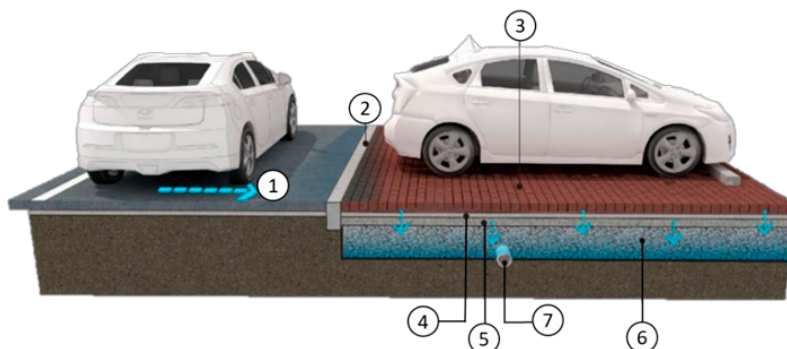
Sistemas de pavimentación y filtración formados por pavimentos continuos, discontinuos, disgregados, modulares y vegetales, que permiten el paso del agua a su través, permitiendo su almacenamiento en capas sub-superficiales, con la posibilidad de que ésta se infiltre en el terreno, o bien sea retenida para su posterior aprovechamiento/reutilización o evacuación.

Beneficios:

- Contribuye a reducir la carga contaminante
- Almacenamiento temporal, laminación caudales

Inconvenientes.

- No son recomendados para áreas con gran volumen de tráfico ni con vehículos pesados



1. Escorrentía de áreas impermeables adyacentes
2. Bordillo rebajado/discontinuo que permite la entrada de escorrentía
3. Pavimento permeable por junta de adoquín
4. Capa de apoyo de gravillín
5. Capa de transición con gravas medianas
6. Capa de almacenamiento con gravas gruesas
7. Conducto drenante embebido (si fuera necesario)

Fuente: Adaptado de University of Cincinnati (2016).

## Artículo I.2 Detención

### a. Balsa detención y/o infiltración

Superficie a cielo abierto, vegetada, excavada o ubicada en zonas bajas, diseñadas para recoger el agua de lluvia que fluya naturalmente hacia ellas desde las superficies impermeables adyacentes. Habitualmente permanecerán secas.

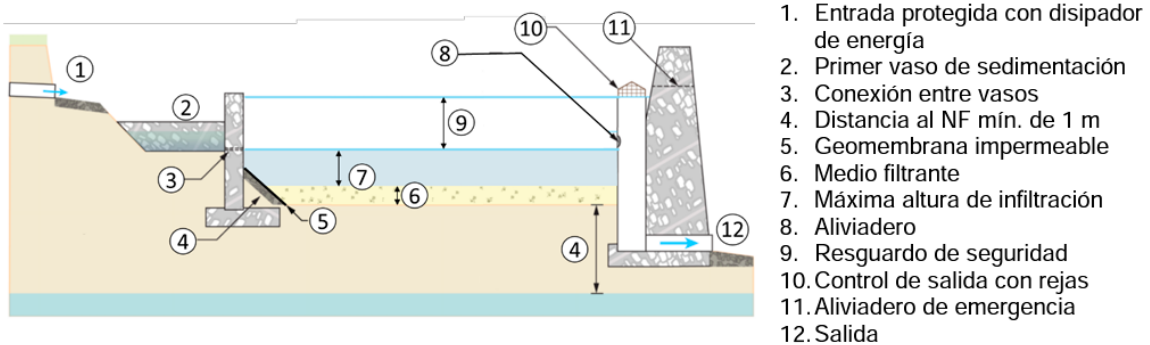
Beneficios:

- Laminan el caudal punta y liberan lentamente la escorrentía.

Inconvenientes.

- Grandes dimensiones

- Si alberga otros usos (pistas deportivas) requerirá de labores de mantenimiento frecuentes.



Fuente: Adaptado de New Jersey Department of Environmental Protection (2016).

## Artículo I.3 Tratamiento

### a. Cubiertas vegetadas

Conjunto de capas para la creación de un paquete vegetado en la cubierta de las edificaciones. En base a la tipología de las plantas a disponer se clasifican en:

- Extensiva: vegetación herbácea (entre 3 a 20cm)

- Intensiva: arbustos y arbolado (>20cm)

Beneficios:

- Contribuye a reducir la carga contaminante y el volumen de escorrentía

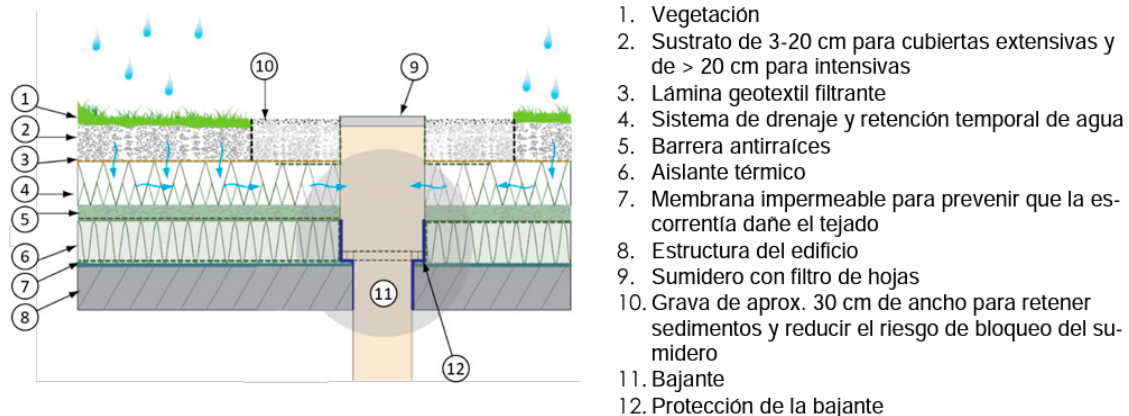
- Aislamiento térmico del edificio

Inconvenientes.

- En edificios existentes puede requerir reforzar la estructura

- Cubierta con inclinación >25% no es aconsejable

- Ocupan gran parte del espacio del tejado (entre el 50-80%)



Fuente: Adaptado de NHBC Foundation (2010).

b. Parterres inundables (zonas de biorretención)

Zonas deprimidas con vegetación. La escorrentía se filtra antes de ser infiltrada.

En base al origen de las escorrentías se define el espesor del medio filtrante:

- Jardines de lluvia. Reciben escorrentías con niveles de contaminación bajos (cubiertas, zonas peatonales...). El espesor del medio filtrante suele estar entre 0,3-0,5 m.
- Áreas de biorretención. Reciben escorrentías con altos niveles de contaminación (zonas con tráfico rodado). La capa del medio filtrante está entre 0,8 y 1,0 m.

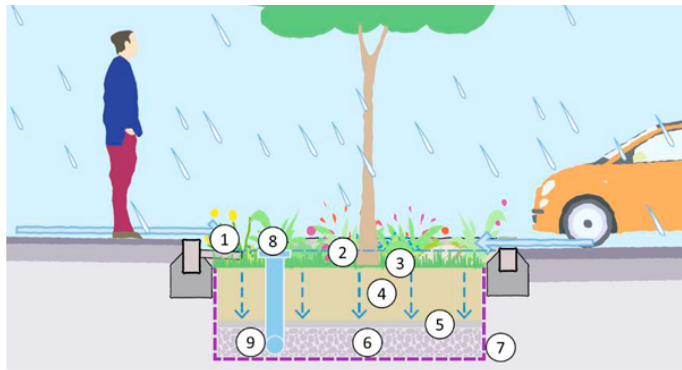
Cuando el terreno natural no es suficientemente permeable, se dispondrá en la parte baja un dren colector rodeado de gravilla para evacuar de manera controlada el agua ya tratada.

Beneficios:

- Tratamiento de sedimentos y contaminantes.
- Paisaje más atractivo al permitir combinar materiales, vegetación y dimensiones.
- Barrera física entre viandantes y vehículos.

Inconvenientes.

- Mantenimiento de la vegetación
- Existe el riesgo de la colmatación del medio filtrante



1. Disipador de energía
2. Almacenamiento en superficie
3. Vegetación y capa de mantillo o suelo acolchado
4. Medio filtrante
5. Capa de transición
6. Capa drenante
7. Geotextil o geomembrana (si fuera necesaria)
8. Elemento de reboso
9. Conducto drenante (si fuera necesario)

Fuente: Adaptado de London Borough of Haringey (2018).

c. Cunetas o canales vegetados

Cunetas o canales revestidos de vegetación, diseñados para capturar y filtrar la escorrentía durante su transporte, pudiendo permitir, además, la infiltración en el terreno.

La base de la cuneta debe ser superior a 50cm y la pendiente longitudinal estar comprendida entre 0'5 – 5%. Para pendientes mayores a 3% deben disponerse elementos de contención transversal.

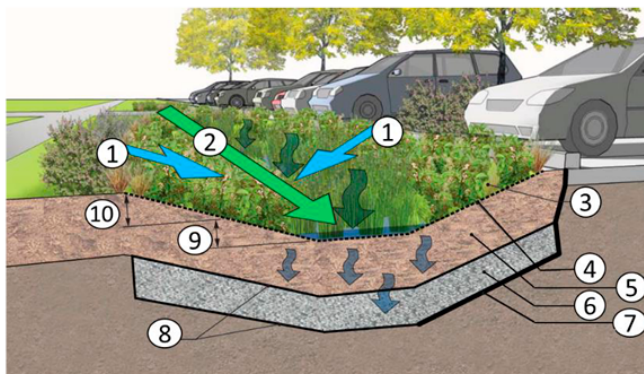
La vegetación favorece la eliminación de contaminantes a través de la sedimentación y la filtración.

Beneficios:

- Contribuye a reducir la carga contaminante
- Si incluye barreras transversales, ralentiza la escorrentía favoreciendo la infiltración

Inconvenientes.

- Para ser seguras, necesitan taludes tendidos
- Requiere de elementos que prevengan el aparcamiento de vehículos



1. Entrada lateral de escorrentía
2. Pendiente longitudinal 0,5 - 5 %
3. Altura de vegetación en torno a 15 cm, para favorecer la sedimentación.
4. Pendiente lateral máxima 1V:3H y, cuando sea posible, 1V:4H.
5. Medio filtrante
6. Capa drenante (opcional)
7. Geomembrana en el lado de la calzada para su protección (opcional)
8. Geotextil (opcional)
9. Altura máxima de agua en eventos frecuentes: 2/3 la altura de la vegetación para garantizar el tratamiento de la escorrentía
10. Resguardo

Fuente: Adaptado de Clean Water Services (2016).

d. Depósito reticular

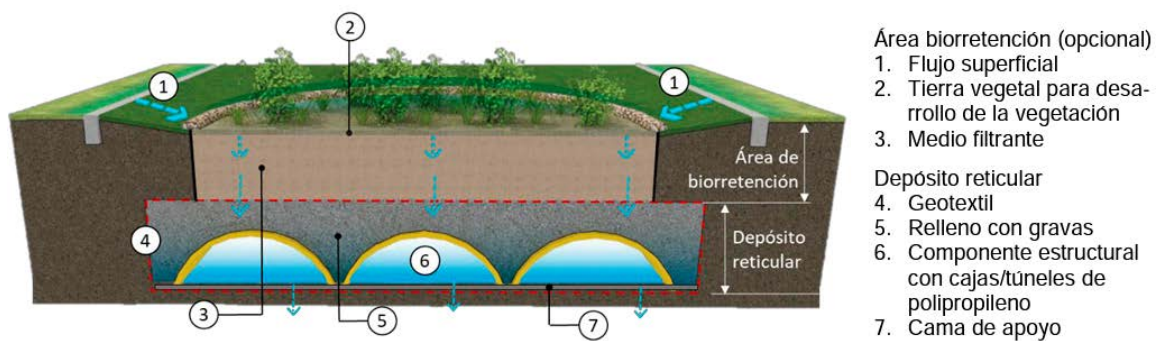
Estructura modular de polipropileno subterránea con alta capacidad portante e índice de huecos superior al 90%. Está destinada a retener y laminar e infiltrar si fuera posible. En caso de permitir la infiltración, la escorrentía deberá haber sido tratada con anterioridad en el caso de que el agua provenga de superficies contaminadas, como zona de aparcamiento.

Beneficios:

- Alta capacidad de laminación
- Flexible en forma, tamaño y peso. Alta capacidad portante en base a su diseño.
- Fácil instalación.

Inconvenientes.

- Requieren elementos de tratamiento adicional



Depósito reticular con entrada de escorrentía por filtrado con un área de biorretención.  
Fuente: Adaptado de University of Cincinnati (2016).

Artículo I.4 Infiltración

a. Alcorques infiltración

Los alcorques de infiltración están formados por un suelo estructurado permitiendo el desarrollo radicular. A su vez, dotan de almacenamiento temporal a las escorrentías. Este suelo presenta capacidad portante, lo que permite el tráfico sobre él.

Parte de la escorrentía recibida queda retenida en el estrato vegetal, pudiéndose permitir también la infiltración del agua excedente al subsuelo.

La capacidad portante del suelo estructural puede conseguirse mediante material granular que se mezcla con el sustrato, o mediante una estructura de geoceldas de polipropileno rellenas con el propio sustrato.

La especie arbórea a disponer debe seleccionarse en base al follaje extenso y denso, ramificación vertical, ser tolerante a la sequía y a la saturación del medio.

En función del tipo de suelo estructural con el que esté formado el alcorque, se clasifican en:

Alcorque con material granular. Está compuesto por una mezcla de tierra vegetal preparada y material granular, que al compactarse (p.ej. por humectación) ofrece capacidad portante. Las partículas gruesas soportan y distribuyen las cargas, como puede ser la de peatones o vehículos de limpieza viaria ligeros. Esto previene la compactación de las partículas finas donde las raíces pueden crecer.

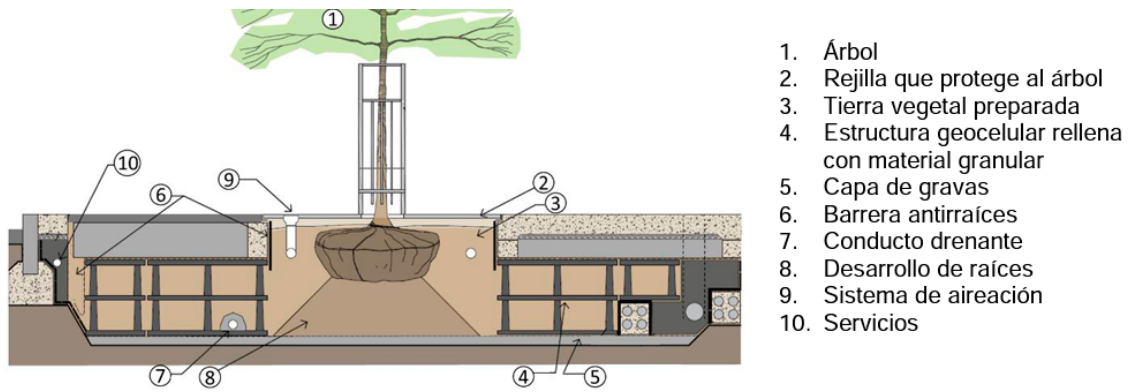
Alcorque con material geocelular de polipropileno. En este caso, la estructura geocelular de polipropileno es la que proporciona la capacidad portante, y deja mucho más volumen, en comparación con el alcorque con material granular, para ser ocupado por la tierra vegetal.

Beneficios:

- Favorece el desarrollo del árbol
- Impacto visual positivo en el medio urbano

Inconvenientes.

- Ocupa más espacio que un alcorque convencional
- Expuestos al riesgo de compactación de terrenos al permitir el tráfico sobre ellos
- Su localización viene condicionada por las instalaciones subterráneas adyacentes.



Fuente: Adaptado de City of Burlington (2018).

b. Pozos, zanjas y depósitos de infiltración

Actuación puntual (pozo) y lineal (zanja), habitualmente recubiertas de geotextil y rellenas de material filtrante (granular o sintético), con o sin conducto inferior de transporte, concebidas para captar y filtrar la escorrentía de superficies impermeables contiguas con el fin de transportarlas aguas abajo, permitiendo la infiltración y la laminación de los volúmenes de escorrentía que vehicular.

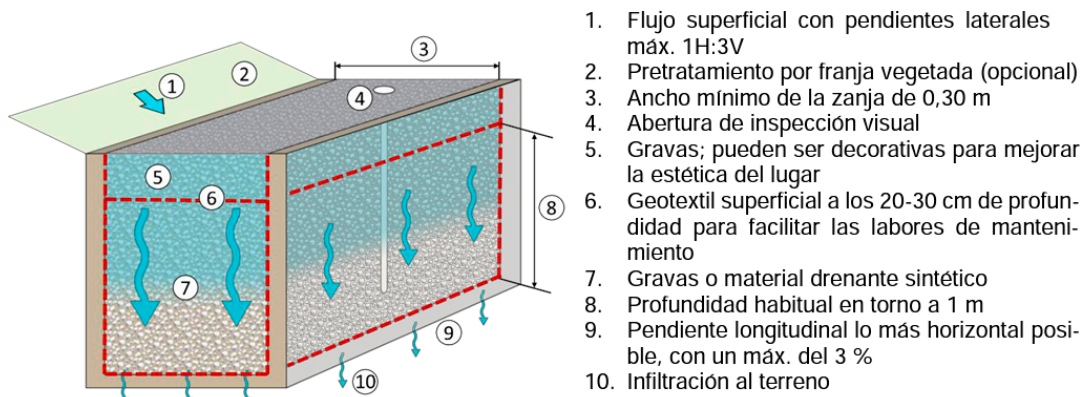
Para labores de mantenimiento se instalará un geotextil superficial a 20cm.

Beneficios:

- Reducen el volumen de escorrentía a través de la infiltración
- Contribuye a reducir la carga contaminante

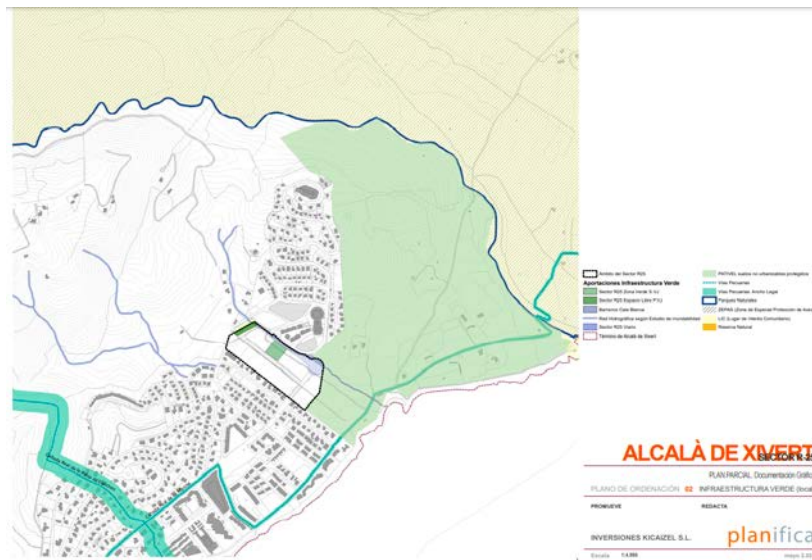
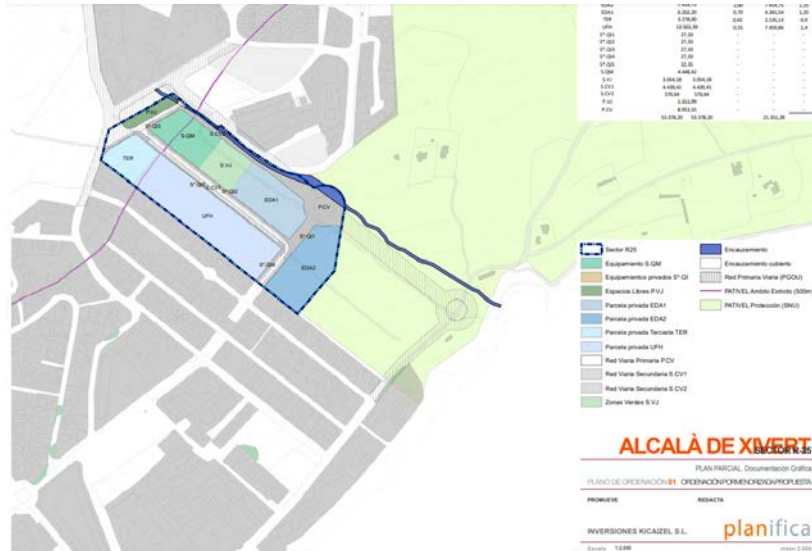
Inconvenientes.

- Es necesario tratar la escorrentía antes de ser infiltrada en el terreno
- Para permitir la circulación del tráfico sobre el elemento se debe disponer de refuerzos
- Puede requerir la implantación de elementos disipadores de energía para evitar la erosión.
- El sistema debe incluir un rebose controlado



Fuente: Adaptado de Minnesota Pollution Control Agency (2019).

Los planos de la ordenación pormenorizada según el plan parcial aprobado son:



Alcalà de Xivert, 13 de septiembre de 2024  
Alcalde  
Francisco Juan Mars