

Plan General de Parcent

MEMORIA JUSTIFICATIVA



Ajuntament de Parcent



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE PARCENT (ALICANTE)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE PARCENT (ALICANTE)	2
APARTADO 1.- INTRODUCCIÓN.	4
INTRODUCCIÓN	6
1.1. CAUSAS QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PLAN.	6
1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	7
1.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991	9
APARTADO 2.- MODELO TERRITORIAL.	12
MODELO TERRITORIAL	14
2.1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL	14
2.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO EXISTENTE	15
2.3. <i>GRADO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN VIGENTE</i>	<i>16</i>
LICENCIAS CONCEDIDAS	17
<i>De lo anterior se puede deducir, que realmente la demanda efectiva de vivienda es de vivienda unifamiliar en casco o en suelo no urbanizable, con una media de 4.5 viv/año.</i>	<i>18</i>
2.4. MODELO DEL DOCUMENTO CONSULTIVO	19
2.5. DOCUMENTO DE REFERENCIA	20
2.6. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN	22
2.7. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE REFERENCIA EMITIDO. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACION PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS	25
2.7.1. PRINCIPALES OBJETIVOS, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES.	25
2.7.2. ALTERNATIVAS PLANTEADAS	25
<i>COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS PROPUESTAS</i>	<i>30</i>
<i>RESUMEN DEL PLAN GENERAL. ALTERNATIVA SELECCIONADA Y PRINCIPALES CRITERIOS AMBIENTALES DEFINIDOS PARA EL PLAN.</i>	<i>30</i>
2.8. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE	31
2.8.1. <i>MEDIDAS Y ACCIONES PROPUESTAS EN MATERIA DE PAISAJE</i>	<i>33</i>
2.8.2. <i>EL CATÁLOGO DE PAISAJE</i>	<i>35</i>
2.8.3. <i>NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE APLICACIÓN DIRECTA SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE</i>	<i>36</i>
2.8.4. <i>NORMAS ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA</i>	<i>39</i>
2.9. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES	41
2.10. EL MODELO PROPUESTO	41
2.11. INFRAESTRUCTURA VERDE	41
2.12. JUSTIFICACIÓN MODELO PROPUESTO PLAN GENERAL	45
2.13. SÍNTESIS DEL MODELO PROPUESTO	50
2.14. EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES DE CADA CLASE DE SUELO 52	
2.14.1. <i>Evolución urbana previsible.</i>	<i>52</i>
2.14.2. <i>Superficie de cada clase de suelo:</i>	<i>53</i>
2.15. EL NUEVO MODELO	53
APARTADO 3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	56
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	58
3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	58
3.1.1 <i>Suelo urbano</i>	<i>58</i>
3.1.1.1 Zonas de ordenación	<i>58</i>
3.1.1.2 El Casco de Parcent	<i>59</i>
3.1.1.3 El Arenal	<i>59</i>
3.1.2 <i>Suelo urbanizable</i>	<i>59</i>
3.1.3 <i>Suelo no urbanizable</i>	<i>60</i>
3.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	60

3.2.1	Definición de usos.....	61
3.2.2	Zonas de ordenación urbanística.....	62
3.3	ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	62
3.4	DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	64
3.5	ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	64
3.5.1	Áreas de reparto en suelo urbano.....	64
3.5.2	Áreas de reparto en suelo urbanizable.....	64
3.5.3	Consideraciones respecto al aprovechamiento tipo de cada área de reparto.....	64
APARTADO 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....		66
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....		68
4.1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	68
4.2	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	68
4.2.1	Unidad de Ejecución 1.- CASCO PARCENT.....	68
4.2.2	Unidad de Ejecución 2.- ZONA CALVARI.....	68
4.3	ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	69
4.4	RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.....	69
4.5	OTRAS DETERMINACIONES.....	73
APARTADO 5.- ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.....		74
ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE.....		76
ANEXO II: ESTUDIO DE NECESIDADES PARA SATISFACER LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....		82

APARTADO 1.- INTRODUCCIÓN.

INTRODUCCIÓN

1.1. CAUSAS QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PLAN.

El Ayuntamiento de Parcent, plantea la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, en sustitución del instrumento urbanístico vigente, que se corresponde con unas Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 10 de abril de 1991.

Las Normas Subsidiarias, a pesar del tiempo transcurrido, no han sido adaptadas a las previsiones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable y de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, de la Generalitat, Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que incorpora a nuestro ordenamiento la Directiva 2001/42/CE, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y demás normativa al respecto.

Dado el tiempo transcurrido, los cambios legislativos, así como la inadecuación del instrumento urbanístico a las necesidades actuales del municipio, es por lo que se plantea la redacción del Plan General, con el objetivo fundamental de promover un desarrollo sostenible, con un adecuado nivel de protección del medio ambiente.

El modelo territorial existente, que se ejemplifica en la mayor parte de los planeamientos, que se tramitan en la época, parte de una concepción del crecimiento urbanístico marcadamente desarrollista, con mínimas limitaciones de crecimiento y con una cierta indiferencia respecto a los valores ambientales del territorio.

La elaboración del nuevo Plan General de Parcent, en la línea de los documentos citados, debe responder a criterios de sostenibilidad social, económica y ambiental, sobre la base del diálogo social y la participación ciudadana, que permitan establecer espacios de innovación territorial en este municipio del interior de la Marina Alta.

De este modo, en el modelo de la Normas Subsidiarias, se establecieron un conjunto de potenciales desarrollos urbanísticos, que se determinaron sin un análisis previo de la realidad física y ambiental del territorio, por lo que se clasificaba como suelos aptos para urbanizar áreas de gran carácter medioambiental y paisajístico.

El modelo actual resulta insuficiente en contenido y determinaciones, no protege diferentes espacios que por sus características naturales debieran poseer un grado de protección

adecuado a lo que señala la normativa vigente, sobre todo las directrices europeas y su disposición posterior en la legislación estatal y autonómica.

El plan también resulta insuficiente en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano y la gestión prevista para el mismo, detectándose la necesidad de adecuar el ámbito del suelo urbano a las nuevas necesidades y a unos procedimientos de gestión más realistas en su desarrollo.

Además de ello, se ha publicado diversa normativa con incidencia en el ámbito del planeamiento y la evaluación ambiental de planes y programas que limitan extraordinariamente la capacidad del Plan para ser desarrollado.

Por lo expuesto, la necesidad de redacción de un Plan general, resulta necesario, no sólo para adecuarlo plenamente a la nueva legislación urbanística sino para que sea capaz de responder a las nuevas necesidades del municipio, los nuevos tiempos y permita establecer un modelo de crecimiento sostenible y equilibrado.

Por todo ello, es necesario acometer una revisión de la estructura territorial y urbanística del municipio.

Al mismo tiempo, se pretende en el presente Plan General incluir en la ordenación del territorio de Parcent, los criterios y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, Ley Urbanística Valenciana, Ley del Suelo No Urbanizable y demás legislación aplicable y adaptar el Plan General al documento de referencia emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en fecha 30 de noviembre de 2012.

1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El Ayuntamiento de Parcent consciente de la necesidad de ordenar los usos en el término municipal, con criterios más adecuados y en el marco de una legislación urbanística y medioambiental mucho más avanzada que la existente en el momento de la redacción de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con la finalidad anteriormente expuesta, el 6 de abril de 2011, el ayuntamiento remite documento consultivo a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Con posterioridad el ayuntamiento por acuerdo plenario de 17 de septiembre de 2012, aprobó el expediente de contratación para la elaboración y redacción del Plan General, publicándose anuncio de licitación en el BOP de Alicante y en el perfil del contratista de la Generalitat Valenciana. Por acuerdo del pleno del ayuntamiento de 17 de diciembre de 2012, se acordó la adjudicación a Dñ Rosario Berjon Ayuso, procediéndose a la firma del contrato en fecha 19 de diciembre de 2012.

El 30 de noviembre de 2012, la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, emite el correspondiente Documento de Referencia (en adelante DR), incoándose el proceso de evaluación ambiental del Plan General de Parcent.

En el citado DR, consecuencia de los diferentes informes emitidos, por las diferentes administraciones afectadas, (que se transcriben en el propio DR) se hacen una serie de observaciones a la propuesta planteada en el Documento Consultivo, que conforman un nuevo marco a tener en cuenta en los trabajos de revisión del Plan General, lo que ha llevado a establecer un modelo adecuado al mismo.

En sesión plenaria de fecha 8 de mayo de 2014, el Ayuntamiento de Parcent resolvió iniciar la fase de consulta y someter a información pública la versión preliminar del Plan General, junto al resto de documentos accesorios, incluido el Informe de Sostenibilidad Ambiental. En el DOCV nº 7.274, de fecha 15 de mayo de 2014, se publicó el anuncio de este acuerdo, iniciándose un período de 45 días hábiles en el que toda la documentación ha podido ser examinada por las personas físicas o jurídicas interesadas, así como las administraciones afectadas y los grupos de interés, en la página web municipal (www.parcent.es) y las dependencias municipales sitas en el carrer de l'Ajuntament, 11 en días hábiles y horario de oficina (de lunes a viernes de 9:30 a 15:00 horas, y lunes y jueves de 17:00 a 21:00 horas). Además, los jueves en horario de 17:00 a 21:00 horas, diversos miembros del equipo redactor han atendido a las personas interesadas que solicitaban aclaraciones concretas de casos particulares; en total, se han atendido 76 citas concertadas previamente con el personal administrativo municipal, con la siguiente distribución:

Fecha	29/05/14	05/06/14	12/06/14	19/06/14	26/06/14	03/07/14
Personas	8	10	12	12	23	11

Por otro lado, se han recibido un total de 23 informes de administraciones públicas afectadas y empresas suministradoras de servicios básicos:

Administraciones	Fecha de salida	Fecha de recepción
Enitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR)	27/05/2014	27/05/2014
Servicio Territorial de Carreteras – CITMA	28/05/2014	30/05/2014
Servicio de Proyectos de Infraestructuras – CITMA	29/05/2014	04/06/2014
Dirección General de Comercio y Consumo - CEITO	02/06/2014	04/06/2014
Iberdrola, SAU	03/06/2014	06/06/2014
Ajuntament d'Alcalalí	05/06/2014	06/06/2014
CHC Energía, SAU	06/06/2014	10/06/2014
Servicio de Planificación Territorial – CITMA	10/06/2014	12/06/2014
Hidraqua	12/06/2014	12/06/2014

Diputación de Alicante – Ciclo Hídrico	13/06/2014	17/06/2014
Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos - CITMA	16/06/2014	19/06/2014
Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación - CITMA	20/06/2014	24/06/2014
Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias - CGJ	25/06/2014	27/06/2014
Servicio de Vida Silvestre – CITMA	18/06/2014	03/07/2014
Dirección General de Energía – CEITO	26/06/2014	03/07/2014
Dirección General de Industria - CEITO	30/06/2014	04/07/2014
Servicio de Infraestructuras Turísticas - CEITO	09/07/2014	14/07/2014
Servicio Territorial de Cultura y Deporte - CECE	08/07/2014	14/07/2014
Servicio de Ordenación del Territorio – CITMA	10/07/2014	17/07/2014
Diputación de Alicante-Área de Infraestructuras	17/07/2014	23/07/2014
Confederación Hidrográfica Júcar - MAGRAMA	16/07/2014	24/07/2014
Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información - MINETUR	22/07/2014	28/07/2014
Sección Forestal de Alicante – CITMA	09/07/2014	28/07/2014
Dirección Territorial de Alicante - CPAPAA	29/07/2014	30/07/2014
Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje	28/07/2014	31/07/2014
Servicio de Ordenación y Seguridad Minera – CEITO	31/07/2014	05/08/2014

CITMA: Conselleria d'Infraestructuras, Territori i Medi Ambient, Generalitat Valenciana.

CGJ: Conselleria de Governació i Justícia, Generalitat Valenciana.

CEITO: Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació, Generalitat Valenciana.

CECE: Conselleria d'Educació, Cultura i Esport, Generalitat Valenciana.

CPAPAA: Conselleria de Presidència, Agricultura, Peixca, Alimentació i Aigua.

MAGRAMA: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

MINETUR: Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

1.3. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991

Las Normas Subsidiarias vigentes clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y suelo no urbanizable, estableciéndose en este último las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable común, por exclusión del anterior. Así se clasificaba Suelo Urbano (182.748 m²), Suelo Apto para urbanizar (1.729.375 m²) y Suelo No Urbanizable (9.987.877 m²).

El Suelo Apto para urbanizar supone un 15.1% de la superficie total del término municipal, respecto al mismo, a lo largo de la vigencia de las Normas Subsidiarias solo se ha aprobado un pequeño ámbito dentro del sector La Solana, concretamente el denominado "El Arenal" con Plan Parcial, con una superficie de 38.461 m² para 42 viviendas, aprobado en el año 1994, ejecutado y urbanizado; el resto de suelo apto para urbanizar no ha sido desarrollado, habiéndose tramitado en los años 2004 y 2005 , los Planes parciales de los sectores " La Solana", "El Cantalar y " El Repla". Fue denegada su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo, en el año 2009, en base al Artículo 39 y 40 de la Ley de Montes y artículo 62 de la Ley Forestal, por afectar a terrenos forestales con riesgo de erosión potencial muy alto, que de acuerdo con el artículo 4.1.f de la Ley 10/2004 de Suelo no urbanizable, les corresponde la consideración de suelo no urbanizable protegido, entre otras consideraciones. Y Así consta en los expedientes administrativos correspondientes, informes de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda en los que se señala que se tratan de terrenos forestales que presentan valores ambientales indudables y dignos de protección, cuyas características físicas definen una vocación o aptitud natural inequívocamente forestal que se encuentra amparada por la Ley 3/93 Forestal de la Comunidad Valenciana, con un riesgo de erosión potencial muy alto y en el caso de los sectores Cantalar y la Solana con áreas que han sufrido un incendio forestal.

Respecto al Suelo no Urbanizable se califican como protegido, los ámbitos objeto de protección forestal (3.151.900 m²), de equipamientos (20.140 m²). Teniendo el resto la consideración de SNU Común.

APARTADO 2.- MODELO TERRITORIAL.

MODELO TERRITORIAL

2.1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL

A la hora de abordar la planificación territorial del municipio de Parcent deberemos referirnos siempre a su contexto territorial. Las escalas de reflexión para acometer con coherencia los temas ambientales y de ordenación territorial no pueden ser nunca la mera división administrativa del planeamiento convencional, por lo que deberemos buscar nuevas escalas de trabajo, especialmente en el ámbito regional.

El municipio de Parcent, con una superficie de 11,8 km², pertenece a la comarca de la Marina Alta situada al norte de la provincia de Alicante. El término municipal limita con el municipio de Muria al norte, Alcalalí al este, Tárbeno al sur y al oeste con Benigembla.

Parcent se halla en el sur de la comarca. Se encuentra en la falda de la Serra del Carrascal de Parcent, en la Vall del Pop, valle que conforma el río Xaló. Se encuentra a 85 km de la capital de la provincia y a 295 msnm.

La superficie total del término municipal es de 11,8 Km² y tiene una población de 1.131 habitantes, produciéndose un incremento constante durante la última década favorecido por la fuerte inmigración extranjera, procedente en su mayoría de otros países de la unión europea. Junto con otros ocho municipios, constituye la Mancomunitat Intermunicipal de la Vall del Pop, aprobada en la Orden 26 de Marzo de 1991 de la Conselleria d'Administración Pública sobre la Constitución y Estatutos, DOGV 1537 de 08/05/2005

El municipio se encuentra ubicado entre la Sierra del Carrascal de Parcent y el río Xaló que atraviesa el municipio en su sector septentrional de Oeste a Este.

Las singulares características del medio físico de Parcent se deben a su pertenencia a unidades geográficas como son la Vall del Pop y que, a su vez, forma junto con otros valles un espacio común denominado Les Valls (nombre turístico que se da al conjunto de valles de la Marina Alta: Vall de Laguar, Vall d'Alcala, Vall de Gallinera, Vall d'Aixa i Vall del Pop (Castell de Castells, Benigembla, Parcent i Murla)), en el que atendiendo a los aspectos físicos cabe distinguir dos zonas bien diferenciadas: El valle y el círculo montañoso

La unidad de relieve más importante que encontramos en el término municipal de Parcent es la Serra del Carrascal de Parcent, que se eleva hasta 994 m. y debe su estructura actual a la intensa actividad del diapiro triásico que la levantó y basculó, que constituye el límite más meridional de Parcent y Benigembla, así como también delimita la Marina Alta de la Baixa, comunicadas por la carretera comarcal CV-715 que asciende por esta sierra hasta 600 m de altitud (Coll de Rates).

La presencia de altos y escarpados como la Sierra del Carrascal propicia la aparición de colectores de muy corto recorrido y elevadas pendientes capaces de producir densidades de drenaje bastante elevadas en las lluvias torrenciales otoñales propias de este clima. que sirve de separación natural con el término municipal de Murla.

Parcent pertenece, en la totalidad de su superficie, a la cuenca hidrográfica del Júcar y es atravesado, en su sector septentrional, de Oeste a Este, como se ha comentado por el río Xaló, que nace a 1384 m de altitud, en la sierra de Alfaro y Serrella, en el municipio de Facheca y recoge las aguas de los barrancos y fuentes de la zona como son: el Barranco de la Foia y el Barranco de la Rompuda, tiene una longitud de 53 Km y una superficie de 283 Km² y pertenece al subsistema Marina Alta de la cuenca del Júcar.

El término municipal se encuentra fragmentando en dos grandes áreas, al sur la Serra del Carrascal, con la carretera de Taberna y el Coll de Rates y al norte casi en el límite del término, el Río Xaló, el término se encuentra en esta parte afectado parcialmente por el LIC- Lugar de interés comunitario- “Río de Gorgos”, en el centro de ambas áreas se encuentra el núcleo urbano.

El núcleo urbano se ubica en el centro del término municipal flanqueado por el barranco de la Rompuda al norte, el barranco de la Foia al sureste, limitado al sur por la carretera CV-720 y flanqueado al oeste por la CV-715 que atraviesa el término municipal de norte a sur. El uso del casco es casi en su totalidad residencial, adaptándose a la orografía irregular sobre la que se asienta. Posee un núcleo urbano, compacto, y de edificaciones características de la arquitectura de la Marina, típicas de los municipios del interior alicantino.

En cuanto a infraestructuras viarias el término municipal se encuentra atravesado por la CV-720, Gorga-Pedreguer: por Parcent, dependiente de la Consellería de Infraestructuras y Transportes, la CV-715: Oliva-Polop, dependiente de la Consellería de Infraestructuras y por la CV-750, Parcent-Benissa, por Alcalali y Xaló, dependiente de la Diputación de Alicante.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO EXISTENTE

El modelo actual lo constituyen las Normas Subsidiarias, de 1991, en las mismas el suelo urbano lo conforma el Casco de Parcent, en el centro del término municipal y tres sectores conforman el suelo urbanizable, La Solana (al norte del Casco), El Cantalar (al suroeste) y El Replá (al sureste).

El suelo urbano se divide en tres zonas de ordenanza, Casco Tradicional, Vivienda Unifamiliar Aislada o Agrupada y Residencial con Tolerancia Agrícola.

Así, las Normas Subsidiarias de 1991 clasificaban los siguientes suelos:

SUELO URBANO	182.748 m2	1,5%
SUELO URBANIZABLE	1.729.375 m2	14,5%
SUELO NO URBANIZABLE	9.987.877 m2	84,0%
forestal	3.151.900 m2	
común	6.815.837 m2	
equipamiento	20.140 m2	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	11.900.000 m2	

Existen asimismo pequeños núcleos residenciales, prácticamente consolidados, que en su día las Normas Subsidiarias, recogieron como suelo apto para urbanizar.

En general podríamos hablar de una población principalmente asentada en el núcleo urbano.

2.3. GRADO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN VIGENTE

Se distinguen dos ámbitos de desarrollo en el planeamiento vigente de Parcent:

- El casco de Parcent, con un núcleo histórico completamente desarrollado en la que las nuevas edificaciones únicamente pueden producirse por sustitución y solares vacantes en la zona de Quintanes (al este del núcleo histórico, entre la calle Centenario Descubrimiento de América y la carretera CV-720), y en la zona del Calvario (al oeste del núcleo histórico, en la calle Calvario)

- El Arenal, al norte del Casco de Parcent, desarrollado en su totalidad, sólo con un pequeño ámbito de solares vacantes al suroeste, entre el vial principal y el vial peatonal.

En cuanto a equipamientos El municipio de Parcent posee una serie de equipamientos que satisfacen las necesidades básicas de sus ciudadanos, aunque debido a las características dimensionales de la población, algunos de ellos son compartidos con localidades limítrofes, ubicándose fuera del término municipal de Parcent.

- Administrativo: Ayuntamiento, Juzgado de Paz, Agencia de Desarrollo Local de la mancomunidad de la Vall del Pop, Correos.
- Culturales: existe un Centro Social, que alberga las instalaciones necesarias para la realización de una gran diversidad de actividades y La Musical, junto al Ayuntamiento, promueve el desarrollo de actividades.
- Deportivo: existe en el término una Piscina Municipal y un Campo de Fútbol, los cuales se ubican al Sur del casco urbano, alejados de la población.
- Zonas Verdes: destaca el parque de Molivent que acoge un área de juegos infantiles.

- Docente: Colegio Público de Infantil y Primaria “El Carrascal”. La Educación Secundaria se realiza en Orba, no existiendo servicio de guardería municipal.
- Sanitario: existe un Centro Médico de Atención Primaria en la localidad. Las urgencias se tratan en el municipio colindante de Orba, siendo el Hospital de referencia el comarcal de Denia, que también actúa como centro de especialidades.
- Asistencial: no existe Hogar del Jubilado, por lo que las actividades para mayores se desarrollan en el Centro Social.
- Infraestructural: cementerio.
- Otros: Religioso

LICENCIAS CONCEDIDAS

De acuerdo con los datos extraídos del Ayuntamiento de Parcent, el total de licencias de obra mayor concedidas en estos últimos 21 años, es de 133, si bien de estas licencias solo ese han ejecutado y acabado 98 , considerando dentro de las mismas una promoción de 15 viviendas adosadas, acabadas, de las cuales solo esta ocupada en la actualidad una.

De las licencias concedidas se pueden desglosar de la siguiente forma:

CON LICENCIA EJECUTADAS	
UNIFAMILIAR EN CASCO	17
BLOQUE EN CASCO	8
UNIFAMILIARA ADOSADA EN CASCO	24
UNIFAMILIAR EN EL ARENAL	30
UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE	19
	98
CON LICENCIA SIN EJECUTAR	
5 UNIFAMILIAR EN CASCO	4
CON LICENCIA SIN ACABAR	
EN BLOQUE/ADOS EN CASCO	29
UNIFAMILIARES EN CASCO	2
	31

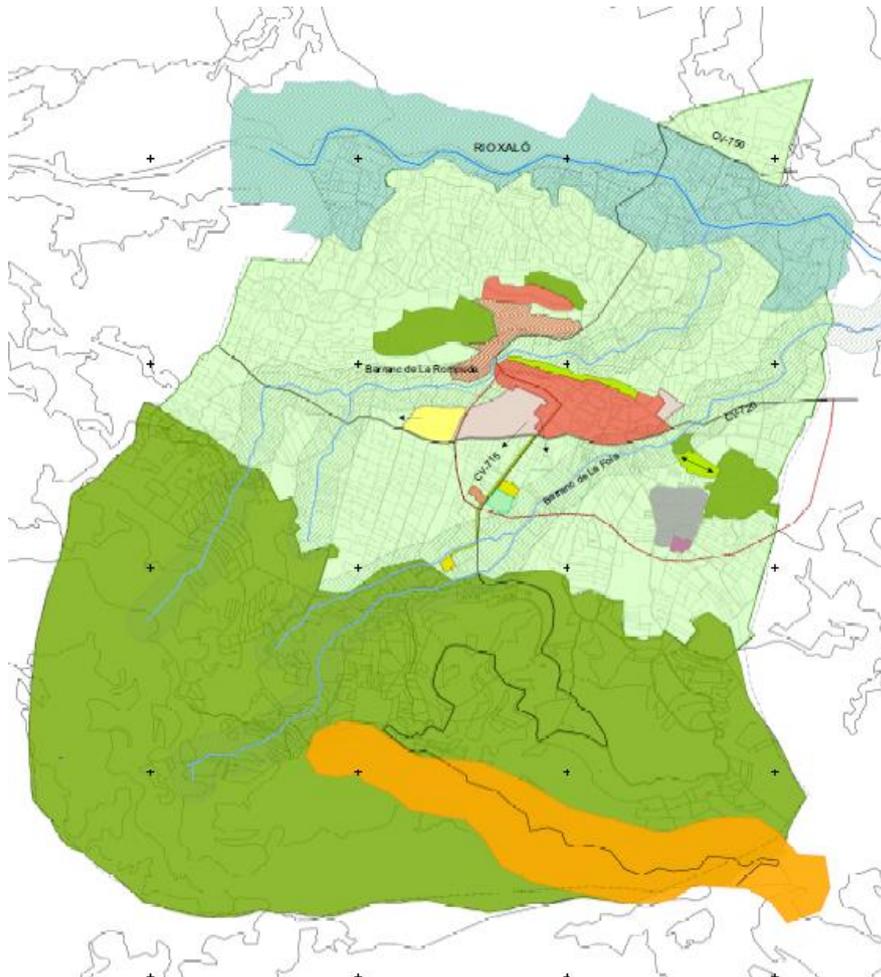
Memoria Justificativa Plan General de PARCENT (ALICANTE)

AÑO	NUMERO LICENCIAS CONCEDIDAS	TIPO LICENCIAS	ACABADA/NO ACABADA		TOTAL EJECUTADAS
2013	0				0
2012	0				0
2011	1	VU en Calvari			1
2010	2	VU en Quintanes (no acabada) Vu en casco	NO ACABADA		1
2009	1	VU en SNU			1
2008	5	Legalizacion 1 VU en Calvari Edifici de 4 viv en Plaza Colon			5
2007	2	VU en zona casco	NO EJECUTADAS		0
2006	19	3 VU en crta de Alcalali 15 VADosadas 1 VU en Casco	NO EJECUTADAS	VENDIDA 1	16
2005	33	8 apartamentos 3 viv en bloque 10 VADosadas 8 VADosadas 1 VU en casco 3 VU en SNU	NO ACABADA NO ACABADA NO ACABADA NO ACABADA		4
2004	24	5 VU en SNU 13 VU en Arenal 2 VU en casco 4 Viv en bloque en casco			24
2003	5	2 VU en Snu 2 VU en Arenal			5
2002	9	5 VU en SNU 3 VU en Arenal 1 Vu en casco			9
2001	14	2 VU en SNU 2 VU en Arenal 1 Vu en casco 9 VADosadas			14
2000	6	2 VU en SNU 3 VU en Arenal 1 Vu en casco			6
1999	1	1 Vu en casco			1
1998	3	1 VU en SNU 2 VU en Arenal			3
1997	0				0
1996	4	2 VU en Arenal 2 Vu en casco			4
1995	3	2 VU en Arenal 1 Vu en casco			3
1994	0				0
1993	1	1 Vu en casco			1
	133				98

De lo anterior se puede deducir, que realmente la demanda efectiva de vivienda es de vivienda unifamiliar en casco o en suelo no urbanizable, con una media de 4.5 viv/año..

2.4. MODELO DEL DOCUMENTO CONSULTIVO

En el documento consultivo presentado en la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y medio Ambiente se propone clasificar el suelo en urbano. Urbanizable y no urbanizable.



LEYENDA	
SUELO URBANO	
	Suelo Urbano Residencial
	Suelo Urbano Terciario
	Suelo Urbano Residencial (nueva incorporación)
SUELO URBANIZABLE	
	Suelo Urbanizable Industria_Terciario
	Suelo Urbanizable residencial
	Suelo Urbanizable Terciario
SUELO NO URBANIZABLE	
	SNU_Dominio Público
	SNU_Regimen específico
	SNU_Protección de Riesgos
	SNU_Paisajístico, forestal y ecológico
	SNU común
RED PRIMARIA	
	Ampliación equipamiento deportivo
	Red primaria equipamiento deportivo
	Red primaria servicios urbanos
	Red primaria zonas verdes
	Vías de comunicación actuales
	Nuevas vías comunicación

Con una infraestructura viaria de circunvalación del casco urbano y dos parques públicos.

Dentro del suelo urbano, se incluye el suelo que tenía esta consideración en las Normas Subsidiarias vigentes, correspondientes al núcleo histórico y a la zona de ensanche, parte del antiguo suelo apto para urbanizar de la Solana (incluido El Arenal) y el complejo educativo-recreativo "VitalParCentre", alejado del casco.

En cuanto al suelo urbanizable se proponían tres sectores, dos de carácter residencial, uno al este del núcleo urbano y el de El Plans y un sector Industrial- Terciario, El Moreral.

Por ultimo se preveía la creación de un suelo terciario de uso dominante turístico-recreativo en la partida municipal "Estepar".

Respecto al suelo no urbanizable se diferenciaba entre el Suelo No Urbanizable Común, se delimitaban dos zonas en las partidas de "El Moreral" y "Les Figueretes", con la finalidad de tramitar los correspondientes expedientes de minimización de impactos y Suelo No Urbanizable Protegido, de riesgos: suelo afectados por riesgo de desprendimiento y erosión según cartografía temática de la Comunidad Valenciana consultada y Suelo No Urbanizable de protección Especifica: el Dominio Público Hidráulico. Suelo No Urbanizable de especial protección Paisajística, Forestal y Ecológica: donde se incluía la Sierra del Carrascal.

2.5. DOCUMENTO DE REFERENCIA

El documento de referencia emitido el 30 de noviembre de 2012, hace una serie de consideraciones respecto al documento consultivo presentado, relativas fundamentalmente, a la clasificación del nuevo suelo urbano, al suelo urbanizable residencial e Industrial-terciario, cuestionando su localización".

Se señala la necesidad de un "crecimiento racional y sostenible, dando prioridad a la culminación de los desarrollos existentes frente a nuevas ocupaciones, y fomentar el sistema de ciudades, siguiendo modelos de crecimiento compacto frente a los crecimientos dispersos evitando desarrollos tentaculares, evitar los continuos urbanos y la conurbación, considerar los elementos principales del paisaje límites naturales del crecimiento y programar los nuevos crecimientos temporal y espacialmente.... " .

Se recuerda la necesidad de " respetar la topografía y la vegetación del lugar., definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Se deberá prestar atención al borde urbano generado en el sector residencial planteado al oeste del núcleo

urbano, en su zona colindante con la CV-720. Se deberá generar un espacio de transición entre esta zona y el sector industrial colindante propuesto al oeste.”.

Se señala que se deberá potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable.

En síntesis:

- Respecto al nuevo suelo urbano no suficientemente consolidado al norte del barranco de la Rompada. Se deberá justificar que el suelo propuesto como urbano, cumple los requisitos establecidos en el artº 10 de la LUV para ser considerado suelo urbano y que su gestión se ha llevado a cabo según lo previsto en la legislación vigente, y en el supuesto de no ser suelo urbano, su procedencia de clasificación como suelo urbanizable o no urbanizable.
- Se deberá priorizar la culminación de los desarrollos existentes frente a nuevas ocupaciones, fomentando las actuaciones de renovación urbana frente a nuevas reclasificaciones de suelo. En los sectores de suelo apto para urbanizar que son eliminados existen zonas con numerosas viviendas unifamiliares implantadas contiguas entre si (el barranquet, el pou, l'estepar), se deben proponer actuaciones para minimizar las afecciones que afecciones que estos generan y regularizar su situación.
- No se considera adecuado la clasificación como suelo urbano del complejo educativo-recreativo “VitalParCentre” debiendo mantener su clasificación como suelo no urbanizable y cumpliendo las estipulaciones exigidas en la correspondiente Declaración de Interés Comunitario. el suelo en el que se ubica esta instalación se considera suelo forestal.
- El sector Residencial La Alberca, ubicado al este del núcleo y contiguo al mismo. Se indica que su proximidad al núcleo urbano propicia el crecimiento del municipio hacia esta zona. Se comprueba la existencia de una edificación similar a una granja cuyo estado de actividad no se conoce. Se considera crecimiento compacto del núcleo siempre que se haya culminado el desarrollo del suelo urbano existente y se mantenga el carácter del núcleo mediante una tipología adecuada.
- Respecto al sector residencial Els Plans, ubicado al suroeste del núcleo. Se indica que puede afectar al régimen de corrientes al ubicarse en zona de flujo preferente, en cuyo caso no resultaría viable.

- Respecto del nuevo viario propuesto se considera ,que no está justificada su necesidad.
- Respecto al sector Industrial-Terciario El Moreral se señala que puede afectar al régimen de corrientes al ubicarse en zona de flujo preferente, en cuyo caso no resultaría viable.
- Respecto al sector Estepar no se considera justificado la necesidad de este suelo.

2.6. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN

Como consecuencia del análisis del modelo existente (incluido en la memoria informativa de este Plan General), las observaciones recogidas en el documento de referencia al documento consultivo, el nuevo plan propone recualificar el modelo existente respecto a la capacidad de adaptarse a las nuevas demandas, equilibrándolo desde el punto de vista de la sostenibilidad. Como síntesis de la problemática detectada se consideran varias cuestiones a abordar en el Plan General:

- Las actuales NNSS no incluyen la protección de espacios con mayor valor ambiental incorporados en la legislación actual.
- El crecimiento compacto del núcleo se ve condicionado por los cauces y las vías de comunicación por lo que se estudian nuevas alternativas que favorezcan su futura crecimiento y desarrollo.
- Respecto al Suelo Apto para Urbanizar existente (La Solana, El Cantalar y el Replá) presentan deficiencias respecto a la legislación actual: una superficie excesiva, el nulo desarrollo en la actualidad, su ubicación en áreas de elevado valor y la creación de un desarrollo polinuclear no sostenible
- Viviendas existentes en el medio rural

Con el modelo territorial, el municipio de Parcent, debe ser capaz, por un lado, de inventar y redefinir sus propias “ventajas competitivas” con relación a su entorno en el marco de un mundo complejo, global e interrelacionado, y por otro, de encontrar un equilibrio entre los aspectos de competitividad económica, cohesión y desarrollo social, y sostenibilidad ambiental y cultural.

La salvaguarda y preservación del medio natural y del paisaje, así como la protección del patrimonio arquitectónico y etnológico deben ser otras de las premisas de partida. Estos objetivos deben compatibilizarse con la producción del suelo necesario que satisfaga las demandas de crecimiento y desarrollo que el municipio requiere, estableciendo los límites para los nuevos desarrollos, evitando así la urbanización difusa del territorio.

OBJETIVOS GENERALES

- Se parte de consolidar una infraestructura verde que permita conservar y poner en valor los activos medioambientales, paisajísticos y culturales del municipio, con la creación de vías verdes para peatones y ciclistas, atravesando espacios de valor ambiental y paisajístico que constituyan referentes y conecten los diferentes espacios a través de un sistema de corredores verdes
- También se prevé la puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural.
- Una ocupación del territorio de forma racional y que mejora la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios al conjunto de la población.
Se adapta el crecimiento urbanístico al aumento de la población con el fin de que el consumo de suelo "esté guiado por criterios de racionalidad y sostenibilidad", con una propuesta de clasificación y calificación coherente con el establecimiento de pautas sostenibles de ocupación del territorio para un crecimiento y desarrollo sostenible, poniendo en valor el paisaje.
- Se prevén crecimientos residenciales de ciudad compacta alrededor del núcleo principal, al objeto de completar el suelo urbano existente.
- Consolidar el Núcleo Histórico, mediante la mejora de la accesibilidad, ampliación y creación de dotaciones, tratamiento preferente en actuaciones públicas de política de vivienda y actuaciones específicas de tratamiento de bordes.
- Desarrollo de nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación. Para ello se propone la creación de un área industrial-terciaria.
- Preservar de la urbanización aquellos espacios de más valor creando un sistema de espacios naturales estructurando ambientalmente el territorio

OBJETIVOS CONCRETOS

Como objetivos principales de la promulgación del nuevo modelo territorial se exponen:

Adaptación a las recientes disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de ordenación territorial y urbanismo, tanto en el marco estatal como autonómico.

Inclusión de los factores ambientales sociales y económicos en la planificación con el fin de proponer una coherencia en el crecimiento del Suelo Urbano y Urbanizable y una ordenación del Suelo No Urbanizable.

Establecer zonas que deben preservarse del proceso urbanizador por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales o por estar sometidas a riesgos naturales.

Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto de la población.

Determinar una red primaria y de equipamientos que incluya la reserva de terrenos para establecer una red de espacios libre de suelo público con el carácter de zonas verdes integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales.

Favorecer la implantación de suelo industrial y terciario para que refuerce la actividad económica del municipio.

Uno de los objetivos del modelo propuesto es la preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del municipio, en si mismo y en el conjunto de la zona en la que se encuadra, así las protecciones que se proponen están graduadas con un nivel escalonado basado en los valores existentes en el territorio y de acuerdo con la disposición de Unidades Ambientales definidas. Se valora de forma especial los espacios sujetos a algún tipo de protección, los forestales, los cauces, potenciando el papel de corredores ecológicos de estos últimos.

Se zonifica el Suelo No Urbanizable, admitiendo los usos compatibles con los valores presentes en el territorio pero teniendo en cuenta el especial papel, más activo que ningún otro tipo de municipios, que tiene que tener el Suelo No Urbanizable en el futuro desarrollo.

Se proponen crecimientos urbanísticos adaptados a las características del municipio y al entorno ambiental donde se encuentra. Así se propone completar la trama urbana compacta presente en el núcleo urbano que absorba la nueva demanda de uso residencial y de pequeños talleres y actividades terciarias.

Se aborda la problemática de las áreas semiconsolidadas existentes en el suelo no urbanizable. Al respecto conviene señalar que el presente Plan General, en base a la legislación urbanística vigente, consciente de que se debe abordar y dar una solución a estas edificaciones preexistentes, plantea varias opciones al respecto .Así:

- A.- Clasificar directamente como suelo urbano las parcelas con edificaciones existentes, estableciendo una mínima ordenación e incluirlas en actuaciones integradas, al objeto de dotar de unas infraestructuras mínimas de integración y conexión de las diferentes zonas.
- B.- Integrar estas áreas semiconsolidadas, en nuevos sectores de suelo urbanizable, de forma que en el Plan Parcial que desarrolle los mismos, se establezca una ordenación conjunta, y establezca su remisión al régimen de actuaciones aisladas o de Actuaciones Integradas, según el caso.
- C.-Delimitar zonas sometidas a expedientes de minimización de su impacto territorial, al tratarse de núcleos de viviendas consolidados formados por conjuntos de más de diez viviendas existentes dentro de un círculo de cien metros de radio, cuya implantación se ha efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación, en relación con lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable, de la Generalitat Valenciana.
- D.- No abordar la problemática existente y dejar las viviendas existentes en su estado actual en suelo no urbanizable.

En relación con lo anterior, dado que el Documento de Referencia, en el proceso de la Evaluación Estratégica Ambiental, emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, considera adecuada su inclusión en áreas sometidas a expedientes de minimización de su impacto territorial, en relación con lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable, de la Generalitat Valenciana, se han delimitado SEIS ámbitos sujetas a expedientes de minimización de su impacto territorial, que se grafían en el plano OE-1 y OE-2.

2.7. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL EN RELACIÓN AL DOCUMENTO DE REFERENCIA EMITIDO. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACION PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS

2.7.1. PRINCIPALES OBJETIVOS, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES.

El Documento de Referencia emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en noviembre de 2012, identifica a la propuesta del Plan General reflejada en el Documento Consultivo diferentes problemas y objetivos a alcanzar. Se insta a establecer en el Plan y el ISA un modelo territorial sostenible. El modelo resultante y elegido del examen de alternativas ha de recoger lo exigido en el Documento de Referencia en el que se apliquen estos objetivos al sistema territorial propuesto, que tendrá en cuenta la valoración previa de los espacios con valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales, así como sus conexiones, que resulten necesarios para mantener los procesos ecológicos básicos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y determinar los futuros desarrollos urbanos y territoriales de Parcent.

2.7.2. ALTERNATIVAS PLANTEADAS

Con el fin de definir el modelo territorial más adecuado para el municipio Parcent, se han estudiado diferentes alternativas respecto al modelo territorial que se detallan a continuación:

- Alternativa 0. La no realización del Plan General y, por lo tanto, mantenimiento de la clasificación del suelo establecida por el vigente planeamiento urbanístico: Las Normas Subsidiarias de 1991.
- Alternativa 1: El Modelo Territorial y propuesta de planeamiento del Documento Consultivo de la Evaluación Ambiental Estratégica, elaborado en el año 2011.
- Alternativa 2: La derivada del Documento de Referencia y propuesta en la actual versión del Plan General y en este documento de ISA, redactada en febrero de 2014.
- Alternativa 3: La derivada del ajuste propuesto tras diversas reuniones en varios servicios de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que afectaron, básicamente al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes; sometida a exposición pública entre los meses de mayo y julio de 2014.

- Alternativa 4: La derivada de la adaptación de la Alternativa 3 tras el período de Exposición Pública realizado entre los meses de septiembre de mayo y julio de 2014, que supone la esta revisión de la versión preliminar del Plan General y en este nuevo documento de ISA.

- Descripción de las alternativas propuestas.

	Alternativa 0 (planeamiento vigente)		Alternativa 1 (Doc. Consultivo)		Alternativa 2 (propuesta Plan General)	
	(m²)	%	(m²)	%	(m²)	%
SUELO URBANO	182.748	1,55%	333.134	2,83%	240.761	2,04%
SUELO URBANIZABLE	1.629.375	13,83%	199.551	1,69%	43.896	0,37%
SUELO NO URBANIZABLE	9.967.452	84,62%	11.246.890	95,48%	11.494.918	97,58%
SNU Común	7.815.552	66,35%	4.207.667	35,72%	4.442.497	37,71%
SNU Protegido	2.151.900	18,27%	7.039.223	59,76%	7.052.421	59,87%
TOTAL	11.779.575	100%	11.779.575	100%	11.779.575	100%

	Alternativa 3 (Versión Preliminar del Plan General - mayo 2014)		Alternativa 4 (Versión Preliminar Plan General - septiembre 2014)	
	(m²)	%	(m²)	%
SUELO URBANO	240.761	2,04%	333.134	2,83%
SUELO URBANIZABLE	43.896	0,37%	199.551	1,69%
SUELO NO URBANIZABLE	11.494.918	97,58%	11.246.890	95,48%
SNU Común	4.442.497	37,71%	4.207.667	35,72%
SNU Protegido	7.052.421	59,53%	7.039.223	59,76%
TOTAL	11.779.575	100,00	11.779.575	100%

- **Alternativa 0: planeamiento vigente, NN. SS. 1991.**

La alternativa 0 es el modelo territorial consecuente de las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS) aprobadas definitivamente en sesión de 10 de abril de 1991 por la Comisión Territorial de Urbanismo que clasifica en tres categorías el suelo municipal: Suelo Urbano, Suelo

Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Para esta tercera clase de suelo, se establecen: Suelo No Urbanizable Común por Exclusión y Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La superficie de suelo urbano consolidado es de aproximadamente un 1,5% del total municipal, frente a un 13,83 % de suelo apto para urbanizar (S.A.U). En lo referente a este último, son tres los sectores urbanizables que se establecen en las NNSS: S.A.U El Replà, S.A.U El Cantalar, S.A.U La Solana. En éstas encontramos viviendas diseminadas con estructura vivienda unifamiliar con parcela, tanto de primera como de segunda residencia.

Con respecto al Suelo No Urbanizable, aquel que está libre del proceso urbanizador, el 66,35% de la superficie se encuentra enmarcada dentro de la tipología común, mientras que un 18,27 % posee algún tipo de protección específica, ya sea forestal, cauces, carreteras o barrancos.

- **Alternativa 1: Documento Consultivo; 2011.**

Es la del modelo territorial presentado en el Documento Consultivo. En esta alternativa, se planteaba que la intervención sobre el territorio puede hacerse desde una perspectiva de depredación o, por el contrario, con un sentido de auto contención y respeto hacia el medio ambiente. Es éste último camino el que se quiere tomar en el municipio con esta alternativa, con un modelo de desarrollo que parta de la fragilidad del paisaje, la falta de expectativas de crecimiento en el pueblo, su pérdida de población y la necesidad de preservar su principal valor, que es la belleza de su territorio.

Siguiendo en esta dinámica se consideran las necesidades y propuestas que han resultado de los procesos de participación ciudadana que se han llevado a cabo en el municipio en los últimos años, tanto las realizadas en la Agenda 21 Local, como las realizadas para el primer Estudio de Paisaje realizado. A estas, hay que añadir todas aquellas que resulten del cumplimiento de la normativa de aplicación.

De acuerdo a esto, los principales objetivos que se han de alcanzar con esta propuesta son: realizar un crecimiento moderado del suelo urbano y urbanizable, siguiendo unos criterios de sostenibilidad acordes con el municipio, poner en valor las áreas naturales dotándolas de protección e impedir cualquier uso que pudiera alterar sus valores ecológicos y paisajísticos, fomentar la calidad ambiental y social del espacio urbano y dinamizar y diversificar el sector económico.

En este sentido, para este modelo territorial que presenta la Alternativa 1, fue necesario para su propuesta, determinar una estrategia de desarrollo que permitiera albergar la demanda municipal, no sólo en lo que respecta a zonas residenciales, industriales o de servicios, sino también en lo referente a los diversos elementos de equipamientos y zonas verdes que van constituir la Red Primaria del municipio.

Esta alternativa presenta como punto de partida el suelo clasificado como suelo urbano y urbanizable de la alternativa cero y los problemas detectados en el modelo territorial existente en materia de afecciones medioambientales, paisajísticas, déficit de dotaciones públicas en

zonas verdes, falta de suelo para la implantación de viviendas protegidas, necesidad de implantación de infraestructuras urbanísticas en todos los suelos edificados, y desarrollo y ampliación del casco urbano tradicional con un modelo más compacto de crecimiento, capaz de absorber las demandas de la población residente.

Estas necesidades motivaron plantear una propuesta que, basándose en la situación actual y la implantación de unas nuevas infraestructuras, ayuden a ordenar todo el territorio y sirva de base, para programar el futuro desarrollo de los nuevos suelos residenciales, terciarios e industriales, para los próximos 15 años. Una propuesta con un modelo más compacto y que sea sostenible cumpliendo los umbrales de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en lo sucesivo ROGTU) que la desarrolla.

- Alternativa 2: propuesta de Versión Preliminar de Plan General; febrero de 2014.

Respecto al suelo urbano residencial esta propuesta integra el núcleo histórico y la pequeña zona de ensanche anexa dentro de esta clasificación, ya contempladas en las Normas Subsidiarias, además de un área residencial consolidada localizada en el Tossal de l'Arenal. Respecto a la Alternativa 1 elimina las bolsa de suelo urbano propuesta (donde prolifera la edificación dispersa) entre el núcleo urbano, el Tossal de l'Arenal y el Tossal de La Solana, además del suelo urbano terciario que se incluye dentro del espacio donde se localiza el complejo educativo-recreativo "Vital-Centre", en el paraje de El Figueral.

Esta alternativa, al igual que la Alternativa 1, también elimina los tres grandes sectores urbanizables (Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias y Alternativa 0) denominados La Solana, El Cantalar y el Replá. También elimina el Suelo Urbanizable Terciario del paraje de El Figueral, y el Suelo Urbanizable Residencial al suroeste del núcleo urbano actual de Parcent.

Al mismo tiempo, se redefine la propuesta de localización del Suelo Urbanizable Industrial-Terciario (supone únicamente el 0,34 % de suelo del total municipal) ya que se reubica anexo al núcleo urbano compacto actual de Parcent, en detrimento del anterior espacio para el mismo proyectado en la alternativa 1: al norte del paraje de Els Corralets.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluye el área residencial diseminada existente en Tossal de l'Arenal y Tossal de La Solana en áreas para la minimización del impacto territorial de acuerdo con el apartado 6º de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable.

El Suelo No Urbanizable Común se divide a su vez en de Interés General (SNU-C-IG) y en de Interés Paisajístico (SNU-C-IP). Para este último, la normativa urbanística a través de lo dictaminado en el Estudio de Paisaje del Plan General, orientará usos del suelo y condiciones, teniendo en cuenta sus características intrínsecas en cuanto a integración paisajística y accesibilidad visual.

El Suelo No Urbanizable Protegido de Montes (SNU-EP-M) incluye todo el suelo forestal (así como parte de la Red Natura 2000), mientras que el Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces (SNU-EP-CA) a todos los cauces de la red hidrográfica local.

En este sentido, la Alternativa 2 prevé una utilización racional del suelo, una Integración de la Infraestructura Verde, una protección del medio natural, una prevención de riesgos naturales e inducidos, un uso sostenible y protección de los recursos hídricos, una conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural, una adecuada gestión de los residuos, una implementación de las infraestructuras y mejora de los recursos energéticos, una garantía de calidad de vida de los ciudadanos y mejora del entorno urbano, una eficiencia de la movilidad urbana, una mejora de la ordenación e implementación de equipamientos y dotaciones públicas, una protección del paisaje y una participación ciudadana.

En este sentido el crecimiento urbanístico propuesto se fundamenta en el criterio de generación de menor impacto en el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia, aunando oportunidad socioeconómica y respeto al medio ambiente en la búsqueda de un desarrollo sostenible. La superficie protegida a través de la clasificación del suelo en Suelo No Urbanizable Protegido supone una gran extensión en superficie total y en porcentaje final respecto al total municipal (el 57,69 %), mientras que la propuesta de crecimientos urbanísticos se fundamenta en su localización en el entorno urbano o en zonas alejadas de las bolsas de suelo forestal y de los espacios agroforestales más consolidados.

Se incorpora al plan la importancia de las determinaciones, sobre el suelo forestal y el sistema fluvial de cauces y barrancos como principales elementos naturales estructurantes del sistema territorial que pasan a clasificarse como suelos no urbanizables de diferente protección en función de sus características.

- **Alternativa 3: propuesta de Versión Preliminar de Plan General sometida a exposición pública; mayo 2014.**

La derivada del ajuste propuesto tras diversas reuniones en varios servicios de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que afectaron, básicamente al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Montes, especialmente en las partidas de La Rompuda, La Foia y Coveta dels Esbarzers, en pequeños enclaves agrícolas insertos en entornos forestales de la Serra del Carrascart. Esta propuesta ha sido sometida a exposición pública entre los meses de mayo y julio de 2014.

- **Alternativa 4: propuesta de Versión Preliminar de Plan General tras la exposición pública efectuada; septiembre 2014.**

La derivada de la adaptación de la Alternativa 3 tras el período de Exposición Pública realizado entre los meses de septiembre de mayo y julio de 2014, con su adaptación a las alegaciones ciudadanas e informes sectoriales de administraciones afectadas. que supone la esta revisión de la versión preliminar del Plan General y en este nuevo documento de ISA.

COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS PROPUESTAS

El análisis comparativo de alternativas y la selección de la alternativa definitiva del Plan General se hace en función del diagnóstico y afección ambiental de cada parámetro ambiental en función del modelo propuesto, siempre sin obviar la visión general e integradora que supone la propuesta de un modelo territorial adaptando todas las directrices territoriales propias de carácter supramunicipal representadas principalmente por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. La selección de la alternativa territorial, económica y ambientalmente más válida se realiza a partir del análisis de los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la aplicación y desarrollo de la ordenación propuesta de cada una de las alternativas.

Se contiene de forma detallada en el ISA que acompaña el presente Plan General.

RESUMEN DEL PLAN GENERAL. ALTERNATIVA SELECCIONADA Y PRINCIPALES CRITERIOS AMBIENTALES DEFINIDOS PARA EL PLAN.

El Plan General recoge las disposiciones contempladas en el Documento de Referencia emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En el citado Documento de Referencia emitido se dispone la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del ISA, así como los criterios ambientales que han quedado incorporados al Plan General.

En este sentido se incorpora al plan la importancia de las determinaciones sobre el suelo forestal, el sistema fluvial de cauces y barrancos y el LIC "Río Gorgos" como principales elementos naturales estructurantes del sistema territorial que pasan a clasificarse como suelos no urbanizables de diferente protección en función de sus características. Todos estos suelos mantendrán un carácter natural y uso público, se incluyen en la Infraestructura Verde favoreciendo la conectividad territorial y la de todo el territorio con valores ambientales destacados.

Se incorporan también los elementos de patrimonio cultural valenciano como elementos integrantes de los espacios protegidos.

Se aboga por un modelo territorial resultante que evite exposición al riesgo natural a través de la adopción de los criterios de ordenación territorial oportunos que eviten la exposición al riesgo provocado por el riesgo de inundación.

Este modelo contiene la Infraestructura Verde del municipio con los contenidos y preceptos del artículo 19bis de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje que ha servido de análisis previo y determinación para la ordenación territorial y orientación de desarrollos propuestos.

Esta Infraestructura Verde, generada previamente a la propuesta de ordenación, consigue crear una red funcional y ecológica más extensa que la reflejada en el Plan de Acción Territorial

de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana , incluyendo los cauces del municipio, los suelos forestales, resto de infraestructuras de movilidad, red primaria de zonas verdes y elementos patrimoniales.

Todos los tipos de suelos integrantes de la Infraestructura Verde integrarán en la normativa urbanística criterios de protección, conservación, ordenación, uso y gestión previstos en sus normativas reguladoras.

El modelo territorial seleccionado tras la adopción de los criterios y directrices del Documento de Referencia es el de la mayor utilización racional de los recursos naturales por cuanto entre muchas cuestiones, conforma un crecimiento moderado y coherente.

En este sentido el crecimiento urbanístico propuesto se fundamenta en el criterio de generación de menor impacto en el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia, aunando oportunidad socioeconómica y respeto al medio ambiente en la búsqueda de un desarrollo sostenible. La superficie protegida a través de la clasificación del suelo en Suelo No Urbanizable Protegido supone una gran extensión en superficie total y en porcentaje final respecto al total municipal. Es decir, que se incluyen todos aquellos terrenos que incluyan bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, estén sujetos a un régimen específico de protección conforme a la legislación sectorial aplicable por objeto de conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua, territorio, patrimonio etc.

En el Plan General de Parcent se potencia la conservación y promoción del patrimonio cultural, ajustándose a las previsiones contenidas en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano. A tal efecto se acompaña del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal, donde se establece una jerarquización de los bienes patrimoniales inventariados, diferenciando por un lado, un listado de bienes de primer orden, que incluye a los bienes estructurantes (B.R.L.); y por otro lado, incluye a los bienes de segundo orden, pormenorizados o no estructurantes.

2.8. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Modelo territorial propuesto

El modelo territorial que ahora se propone en el Plan General, pretende ajustarse al Documento de Referencia emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

El modelo propuesto define un proyecto de futuro basado en las fortalezas del territorio de Parcent y no sólo en la solución de los déficits más evidentes, a la vez que mejora las condiciones ambientales, territoriales y paisajísticas para que éstas actúen como factores de dinamización del desarrollo económico y social del municipio, y en ningún caso como elementos estranguladores del mismo.

El paisaje de Parcent es la huella que imprime carácter y memoria a este territorio, debe además relacionar su planificación y gestión con la planificación y gestión del patrimonio cultural. La propuesta contempla la gestión integrada del patrimonio cultural municipal, gestión entendida como un proceso en evolución constante que lo conserva y lo revaloriza, en función de las nuevas necesidades de la sociedad moderna.

El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Parcent, es la meta última que se pretende conseguir. La sostenibilidad debe constituir uno de los apoyos estratégicos de su futuro, no entendiéndose como un freno sino como una oportunidad.

La gestión integrada y creativa del patrimonio ambiental y cultural del municipio; la preservación del paisaje como activo cultural, económico e identitario; la protección y preservación de los suelos con valores ambientales; el mantenimiento de un modelo compacto de ciudad y la mejora de las condiciones urbanísticas del medio urbano; la previsión de suelo suficiente para satisfacer las necesidades de crecimiento de la población y para actividades económicas; definiendo las pautas racionales y sostenibles de ocupación del territorio; la compatibilización de la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias con la protección de los valores ambientales y territoriales, y la mejora de la conectividad externa e interna del municipio, son los objetivos generales que se plantean.

Se trata, en definitiva, de encauzar adecuadamente los cambios de uso del suelo, minimizando los impactos negativos, manteniendo los elementos estructurales que confieren identidad al territorio.

El Plan General como instrumento de desarrollo de un modelo global y con actuaciones concretas que mejora la calidad de vida de los ciudadanos, el desarrollo sostenible del territorio y la ciudad, la mejora de la calidad de lo urbano y el uso racional de los recursos.

La protección del territorio y el control de la urbanización

En definitiva, se ha pretendido sentar las bases para que el desarrollo futuro del municipio pase por la preservación y protección de las áreas de más valor ambiental del territorio, cuya consideración garantice un mayor atractivo de éste ante un sector de la sociedad cada vez más numeroso que aprecia y demanda este tipo de activos.

Las pautas de ocupación del territorio

El modelo territorial propuesto favorece el urbanismo compacto y los usos mixtos al mismo tiempo que plantea una infraestructura verde que posibilita la continuidad y la conectividad del territorio. Las estrategias de crecimiento urbanístico, contempladas en el modelo, son compatibles, además, con la conservación de sus activos patrimoniales, paisajísticos y ambientales del territorio.

La protección de los ámbitos de alto valor estratégicos y la detección de las áreas del territorio que han de quedar al margen de la urbanización ha sido el punto de partida.

El modelo territorial, el modelo de ciudad y la protección del patrimonio

En un horizonte a veinte años, y en el supuesto de que todas las previsiones del Plan se cumplieran, se obtendría como foto fija del territorio la Infraestructura, un crecimiento de ciudad compacta alrededor del núcleo urbano, evitando la ocupación indiscriminada del territorio., la obtención de pequeños equipamientos, nueva reserva escolar, nuevo aparcamiento al norte del casco, la mejora y conservación del casco.

Partiendo de esta foto fija, el Plan establece un sistema de preferencias en el consumo de suelo en relación con las distintas alternativas de urbanización. El modelo propuesto evita la dispersión generalizada de los usos y edificaciones en el territorio –urbanización difusa-, y propone un crecimiento compacto, de cierre del casco existente, basado en parámetros objetivos desde el punto de vista demográfico, del potencial económico, de la accesibilidad, de los requerimientos del entorno y de la aptitud del suelo.

La consolidación del modelo compacto de la ciudad prevista, y la mejora de sus condiciones urbanísticas y su calidad ambiental y paisajística han sido otras de las grandes cuestiones tenidas en cuenta. A tal efecto, el nuevo Plan General mantiene en el suelo urbano las densidades actuales, propone pequeños equipamientos y dotaciones con el objetivo de cualificar el espacio urbano y protege, mediante su catalogación, el patrimonio arquitectónico y cultural existente.

El sistema conectivo-la red viaria y la malla verde

La infraestructura viaria existente y la específicamente propuesta por el modelo constituyen el armazón que debe facilitar la conectividad entre los diferentes ámbitos del casco, apoyándose en el cierre al oeste a través de un pequeño paseo arbolado, que potencie la conectividad peatonal.

La conectividad exterior del municipio viene determinada por las diferentes carreteras, que lo comunican con los municipios colindantes, con la carretera nacional 332 y con la Autopista.

2.8.1. MEDIDAS Y ACCIONES PROPUESTAS EN MATERIA DE PAISAJE

Tal y como se establece en la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Generalitat Valenciana, los instrumentos de ordenación territorial establecerán medidas que conduzcan a una adecuada integración paisajística de los planes y actuaciones.

Para una correcta consecución de los objetivos de calidad paisajística se definen acciones de protección, ordenación y gestión mediante las siguientes figuras incluidas en este documento:

- Catálogo de Paisajes: estará formado por aquellas unidades y recursos paisajísticos que hayan obtenido un valor paisajístico alto o muy alto, en el proceso de valoración llevado a cabo como consecuencia del análisis de la visibilidad y la percepción ciudadana.
- Delimitación de la Infraestructura Verde: comprenderá aquellos espacios públicos y privados que sean de relevancia paisajística, estableciendo unos itinerarios de conexión que formarán la principal red de espacios abiertos del municipio.
- Normas de Integración Paisajística: regularán los usos y actuaciones a realizar en el territorio en referencia a la protección del paisaje.
- Definición de los Programas de Paisaje: se expondrán las principales líneas de actuación de las mejoras a realizar en el término municipal.

Las medidas de integración paisajística se centrarán en estos cuatro grandes grupos con las que se pretende ordenar el paisaje del municipio a través de sus normativas específicas.

- Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio. En este sentido, se dará prioridad a los desarrollos urbanos que constituyan la continuidad de modelos ya consolidados.
- Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan y pasando a formar parte del Sistema de Espacios Abiertos establecido. Cuando ello no fuera posible, deberá ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. El planeamiento urbanístico deberá contemplar estas medidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores y unidades de ejecución o, cuando sea preciso, en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.
- Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

- Se incorporarán los elementos topográficos del relieve a la Infraestructura Verde, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y aumentar la afluencia de ciudadanos a este tipo de espacios.
- Se preservará el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debido a la tradición agrícola pasada del municipio, así como por su contribución a la calidad del paisaje actual
- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
- Se buscará una gestión eficaz de los recursos paisajísticos existentes, a través de la promoción de los valores que ofrecen a estos tanto a los visitantes como a los habitantes de Parcent. Se facilitará su accesibilidad e interpretación por parte de la sociedad mediante un adecuado tratamiento en cuanto al equipamiento para el uso público.
- Se adoptará un sistema sostenible en cuanto a la movilidad, mediante la mejora de la red de caminos que favorezcan al peatón y la promoción del uso de vehículos no motorizados con la creación de una red de carril bici.

2.8.2. EL CATÁLOGO DE PAISAJE

El Catálogo de Paisaje elaborado en base al artículo 44.12 del Decreto 120/2006, de Reglamento de Paisaje establece que:

“El catálogo constituirá un documento diferenciable del Estudio de Paisaje que forma parte de la ordenación estructural de conformidad con lo establecido en los artículos 36.a) y 45.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.”

En base al Catálogo de Paisaje que se acompaña en un tomo diferenciado al Plan General de Parcent , y en base al artículo 59 del Reglamento, los espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Paisajes son:

- Unidad Paisajística:
 - 01 Serra del Carrascar
 - 02 Terres tradicionals de cultiu
 - 03 Serra de Seguili
 - 04 Parcent

05 Tossalets

– Recurso Paisajístico:

RP-01 Església de la Purísima

RP-02 Llavador

RP-03 Casa de Gabriel Miró

RP-04 riu Xaló

RP-05 Fonts de Parcent (Foia, Rompuda, Les Cabres)

RP-06 Casa de la Neu

RP-07 Riu-Raus de Parcent

2.8.3. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE APLICACIÓN DIRECTA SEGÚN LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE

En cumplimiento del artículo 44 del Reglamento del Paisaje (Decreto 120/2006), se enumeran a continuación diferentes Normas de aplicación directa, derivadas del Título II de dicho Reglamento, que se contienen en el estudio de Paisaje que acompaña al presente Plan General y que se incorporan en la Normativa Urbanística.

En concreto se refieren a:

Normas de carácter general:

- Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro del núcleo urbano deberán adaptarse a la tipología edificatoria más extendida de su entorno. De esta manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.
- Las reformas y/o ampliaciones de las viviendas unifamiliares aisladas deberán adaptarse al entorno en el que se sitúen; para ello las construcciones reunirán las características y tipologías edificatorias propias de las casas tradicionales del campo de Parcent
- Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje rural tradicional o desfiguren su visión. Además se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados.

Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas

- Con respecto a las condiciones del relieve, las actuaciones, ya sea en suelo urbanizable o no urbanizable, se adecuarán a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará una vegetación autóctona propia de la zona.
- Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos, molinetas y otros análogos, se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional propio del paisaje tradicional agrario.
- Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.
- Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales, la masa forestal sea de baja calidad. Se evitarán las repoblaciones de especies alóctonas.

Visualización y acceso al paisaje

- Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde el núcleo urbano de Parcent y municipios colindantes de la Vall de Pop, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como las montañas cercanas.
- Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal.

Además, se protegerán las vistas de las principales elevaciones del municipio como son la Serra del Carrascar y los Tossals de Sant Isidro, La Solana y El Arenal, impidiendo ocultación desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.

- Las construcciones que se ubiquen en las inmediaciones de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionados a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles. De esta manera se intentará armonizar el entorno afectado alrededor de los bienes catalogados y protegidos mediante la redacción de un Estudio de Integración Paisajística de cualquier actuación a realizar en su entorno.
- La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberán considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.

Paisaje urbano

- El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipologías urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc.) tradicionales del municipio de Parcent.
- Se delimitarán los espacios urbanos de los espacios rurales o naturales, definiendo siluetas y accesos al núcleo urbano. Se evitarán elementos que distorsionen la escena urbana compacta tales como vallas, carteles, señales luminosas, etc.
- Queda prohibida la utilización de balaustradas de hormigón prefabricado en la composición exterior de las edificaciones.

Paisaje agrario.

- Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.
- Se tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter y el favorecimiento de usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlo.

- Se mantendrán aquellos límites que subrayan y ayudan a percibir la estructura del conjunto de parcelas como muros, banales, baldíos, regueras, cercas, linderos, fajas de hierba, setos, caminos y similares.
- Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, los pastos y los animales, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.
- No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, según lo previsto en el apartado 1 del artículo 34 de la LOTPP.
- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno, según lo previsto en el apartado 3 del artículo 34 de la LOTPP.
- En referencia al apartado anterior, se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.
- Se mejorará el disfrute visual del paisaje agrario desde las carreteras, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.). Queda prohibida la instalación de estructuras de publicidad en estas vías de comunicación cuando atraviesen zonas no urbanas.
- Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

2.8.4. NORMAS ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA

En el año 2011, el Consell de la Generalitat Valenciana aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV) a través del Decreto 1/2011, de 13 de enero, como documento

normativo que pretende impulsar "... un modelo de desarrollo equitativo, territorialmente equilibrado y sostenible, basado en procesos de innovación, la plena integración en la sociedad de la información, la formación permanente, la producción abiertamente sostenible y una ocupación estable y de calidad en la que se garantice la seguridad y la salud en el trabajo". En el Título II Desarrollo Económico y Territorio, del citado Decreto 1/2011, figura la Directriz 24, en la que se indica que el modelo económico propuesto debe ser respetuoso con el territorio, puesto que es el único activo económico que no se puede deslocalizar y, además, tiene que procurar alcanzar tasas altas de empleo cualificado, de una productividad en constante incremento y de una elevada cohesión social. A lo que se añade, en la Directriz 25, que la Estrategia Territorial fomentará una economía verde y productiva que use de forma eficiente los recursos naturales y energéticos, y considere al territorio como un factor clave de competitividad económica.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana contempla el Área Funcional de la Marina Alta como el espacio integrado por los municipios de la comarca citada, el que se incluye Parcent, en el ámbito territorial de la Franja Intermedia y sin pertenecer a área urbana integrada alguna, ni ser nodo de referencia, en el Documento de Referencia se obtienen una serie de índices de crecimiento de suelo, para el uso residencial y terciario y/o económico.

En el presente Plan General, se ha reducido la propuesta de suelo residencial, por debajo de la prevista en los índices de la ETCV, por considerar que del total de suelo sellado, solo 131,801 se corresponde con el casco, el resto es de tejido residencial discontinuo y la apuesta del Plan General como se establece en la directriz 78 de la ETCV, al considerar que existe bastante suelo vacante en el suelo urbano, que no se ha desarrollado en estos años y se propone fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados o obsoletos, potenciando la ciudad compacto respecto al diseminado.

Por tanto, así como respecto al crecimiento residencial el Plan General cumple sobradamente, los índices de crecimiento previstos en el DR, no así en el suelo destinado a actividades económicas, el cual se considera muy bajo, al partir de un suelo sellado de actividades económicas de 7.420 m², que daría un crecimiento de aproximadamente 9.000 m², en la propuesta del Plan General, el ámbito delimitado se corresponde con una superficie de 39.692 m², que después de cesiones dotacionales, reserva escolar necesaria en el municipio, aparcamiento, zona verde, paseo peatonal arbolado de cierre del casco y viales se traduce en un ámbito real de parcelas Industriales/ terciarias de 16.255 , que con una edificabilidad de 0,7 resultan 11.378 m² construibles, entendemos que la reserva no puede ser menor, para que realmente se pueda gestionar.

No obstante lo anterior, para el supuesto de que en la vigencia del Plan General se necesitara nuevo suelo residencial, se propone en las DEUTS de este plan, una zona de posible crecimiento, entre la CV-720, CV-715 y el barranco de la Foia, así como en los ámbitos señalados como de Minimización de impactos al amparo de la disposición transitorio de la Ley del suelo no urbanizable, si se considerase más adecuado abordar su solución a través de pequeños ámbitos de suelo urbano y/o urbanizable.

En concreto, en el Plan General respecto a los objetivos generales establecidos en la ETCV, de entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, que resultan aplicables:

Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del Sistema Rural

Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.

Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.

Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.

Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.

Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.

Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.

Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Se consideran que se da cumplimiento a todos ellos en la propuesta planteada.

2.9. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES.

El término municipal de Parcent limita con los términos municipales de: Murla, Alcalali, Benigembla y Tarbena.

Los terrenos lindantes con el término municipal de Parcent están clasificados en todos ellos como suelo no urbanizable común, y podemos afirmar en este Plan General es compatible con la clasificación del suelo de los municipios colindantes

2.10. EL MODELO PROPUESTO

Se parte de definir la infraestructura verde, como la estructura territorial básica, sobre la que plantear el nuevo modelo del municipio, formada de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, por las áreas y elementos territoriales de alto valor ambiental, cultural y visual; las áreas críticas del territorio que deban quedar libres de urbanización; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores. Todo ello conforma la base de partida del presente Plan general del municipio de Parcent, la localización e implantación de los nuevos usos y actividades viene limitada por la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la LOTPP

2.11. INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde queda regulada según lo dispuesto en el capítulo XIII de la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, modifica la Ley 4/2004, añadiendo un artículo 19bis y modificando diferentes apartados de los artículos 20, 21, 22, 23, 24 y 38. Se trata de una

configuración de entornos paisajísticos abiertos o conjunto integrado y continuo de espacios, en general libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que los relacionan entre sí. Los objetivos fundamentales son

- Proveer de áreas recreativas al aire libre.
- Proteger áreas y hábitats naturales.
- Proteger el patrón ecológico, así como los valores culturales y paisajísticos del lugar.
- Mejorar el paisaje visual.
- Preservar las zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.

Aunque la inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto. Las Normas de Integración establecerán las condiciones de uso de tales suelos. En este sentido, forman parte de la Infraestructura Verde:

- Los elementos incluidos en el Catalogo de Paisaje.
- Las conexiones ecológicas y funcionales o franjas de terreno que conectan los espacios del apartado anterior y que aún no teniendo elementos de singularidad manifiesta paisajística o incluso se encuentren degradados, se consideran necesarios como áreas de conexión entre los espacios de interés para lograr una continuidad física, ecológica y funcional.
- La red hídrica.
- Los senderos históricos.
- Las vías pecuarias.
- Las principales infraestructuras y similares.
- Los corredores verdes a los que se refiere la LOTPP, que desempeñan funciones de conexión biológica y territorial.

La Infraestructura Verde de Parcent se entiende como una red de espacios públicos que conecta los principales elementos representativos del paisaje local como los recursos paisajísticos, los elementos catalogados, los nodos ciudadanos de actividad y los itinerarios más frecuentados por la población en sus desplazamientos, creando así un conjunto amplio de espacios abiertos.

La Infraestructura Verde de Parcent se ha estructurado en base a cuatro tipos de categorías: los espacios y elementos naturales, los itinerarios colectivos, los itinerarios personales y los elementos del espacio público.

- Los espacios y elementos naturales se refieren a los principales recursos de carácter natural existentes en el municipio de Parcent.

- Espacios naturales protegidos.
LIC del río Gorgos (o riu Xaló).
- Árboles monumentales catalogados.
Ceratonia siliqua (Garrofer), polígono 10, parcela 23. Inv. 1864.
Ceratonia siliqua (Garrofer), polígono 10, parcela 23. Inv. 1932.
Pinus halepensis (Pi d'Amado), polígono 2, parcela 138. Inv. 1924.
Ceratonia siliqua (Garrofera de. Racó de les Ferreres), polígono 1, parcela 67. Inv. 1438.
Ceratonia siliqua (Garrofer de Noguera III), polígono 2, parcela 38. Inv. 1865.
Ceratonia siliqua (Garrofer de Noguera II), polígono 2, parcela 47. Inv. 1708.
Ceratonia siliqua ((Garrofer de Noguera I), polígono 2, parcela 47. Inv. 1711.
- Dominio Público Hidráulico: todos los cauces identificados en la cartografía anexa, grafiados en la base cartográfica valenciana bcv-05 y, en especial, los siguientes de la red hidrográfica primaria del municipio:
 - Riu Xaló (o Gorgos).
 - Barranc de la Foia.
 - Barranc de la Rompuda.
- Fuentes y manantiales:
 - Font de la Rompuda.
 - Font de la Foia.
 - Font de les Cabres.
- Suelo forestal no incluido en la delimitación de los espacios naturales protegidos enumerados en el punto anterior y, en especial, las siguientes sierras de interés paisajístico:
 - Serra del Carrascar.
 - Tossal de Sant Isidre.
 - Tossal de la Solana.
 - Tossal de l'Arenal.
 - Tossal de Parcent (ladera norte).
 - Serra de Seguilí.
- Los itinerarios colectivos se refieren a los principales viales que estructuran el municipio, constituyendo una retícula tanto para el tránsito de vehículos como para el paseo de peatones. Se trata de calles con amplias secciones, pudiendo incorporar plataformas individualizadas para determinados medios de transporte. Las dimensiones de las aceras posibilitan la realización de otras actividades en las mismas además del tránsito de peatones. Esta categoría estaría compuesta por las principales infraestructuras viarias del municipio.
 - Carretera CV-715 (de Oliva a Polop) (de Tárben a Obra, en T.M. de Parcent).
 - Carretera CV-720 (de Gorga a Pedreguer por Parcent) (de Benigembla a Alcalalí en T.M. de Parcent)

- Carretera CV-750 (de Parcent a Benissa por Alcalalí) (paralela al riu Xaló en T.M. de Parcent).

- Viales urbanos: Avda. Benidorm, Avda. Alacant, Avda. Constitució, C/ l'Era, C/ El Calvari, C/ l'Embut, C/ Nou, C/ V centenari del Descobriment d'Amèrica.

- Los itinerarios peatonales se refieren a aquellas estructuras viarias tradicionales que vehiculan los desplazamientos peatonales o en bicicleta a lo largo del municipio. Están basados en el trazado de los caminos tradicionales y senderos de pequeño recorrido, así como en las plazas peatonales, que conectan de una manera más precisa los diferentes nodos ciudadanos.

- Viales urbanos: C/ Dalt, C/ del Marge, C/ l'Ajuntament, Pl. del Poble, Pl. Gabriel Miró, C/ del Mig, C/ Baix, C/ Sant. Llorenç, C/ de la Cova, C/ Purísima, C/ Pou, C/ Quintanes, C/ Garrofer, C/ Raval, C/ de la Font.

- Sendero PRCV-158.

- Caminos rurales municipales: Durmáis, Solanes, Tornes, Costera de la Font, d'Orba, Molló, Barranquet.

- Los elementos del espacio público están constituidos por todos aquellos enclaves del núcleo urbano y del entorno rural que siendo de uso público constituyen el eje vertebrador de los diferentes itinerarios por el municipio. Estos elementos actuarían a su vez como nodos dentro de la Infraestructura Verde.

- Zonas verdes: amplia variedad de espacios públicos de esparcimiento, que contemplan tanto los parques tradicionales de uso recreativo como las plazas pavimentadas y ajardinadas con importante tránsito peatonal.

- Elementos del patrimonio cultural: aquellos incluidos en el Catálogo de Patrimonio que acompaña al Plan General que se listan a continuación:

- Església parroquial de la Puríssima Concepció.

- Ajuntament.

- Casa del Senyoret.

- Casa de Gabriel Miró.

- Casa d'Arnau (y jardín).

- Casa Juliana (y jardín)

- Local Social Cooperativa Agrícola "El Progres"

- Jardí i Riu Rau del carrer Garrofer.

- Riu Raus de les Quintanes.

- Riu Raus del Calvari

- Los nodos ciudadanos se configuran a partir de la utilización por parte de la población de estos enclaves como lugares de unión de la red de itinerarios. Estos nodos no forman parte en sí mismos de la Infraestructura Verde, aunque suelen ser origen y destino de los

desplazamientos a través del municipio, por lo que se han tenido en cuenta a la hora de establecer los itinerarios más frecuentados. Por lo general tienen una tipología funcional muy variada, constituyendo equipamientos educativos, deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos, ecoparque, comerciales, etc.

2.12. JUSTIFICACIÓN MODELO PROPUESTO PLAN GENERAL

El crecimiento propuesto es compatible con la estructura verde del territorio, siendo esta estructura verde la que limita y prioriza la implantación de nuevos usos y actividades en el territorio. Además, los crecimientos propuestos se integran en el medio. Todos los crecimientos propuestos han tenido en cuenta la capacidad de acogida del suelo, el impacto visual y el impacto sobre el paisaje

Una parte importante del modelo que se propone se refiere a la zonificación del suelo no urbanizable. Así en relación a lo establecido en el artículo 28 de la LOTPP y 19 del ROGTU, al abordar el modelo del municipio, consideramos una prioridad, la Zonificación del suelo no urbanizable, en el sentido expuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, así entendemos que el plan debe ordenar y delimitar expresamente las zonas vocacionalmente aptas para albergar los diferentes usos susceptibles de realizarse en esta clase de suelo y prohibir los usos que por impropios resulten indeseables en cada una de las zonas de ordenación delimitadas, todo ello dentro de lo permitido por el citado texto legal. Así en el modelo planteado establecemos diferentes categorías o zonas en el suelo no urbanizable, con una limitación progresiva de usos, al objeto de mantener la percepción del paisaje, partiendo de la previa definición de la infraestructura verde.

Se incorporan criterios de protección para las áreas que cuentan con un valor ambiental, paisajístico o cultural (Suelo No Urbanizable Protegido) de tal forma que sirva para darles valor y considerarlas como elementos que enriquecen e identifican al municipio y no como elementos restrictivos de su desarrollo.

- Definición de un modelo territorial basado en la protección del territorio, el municipio de Parcent
- Protección del dominio público hidráulico del río Gorgos y de los dos barrancos de la Foia y de la Rompuda que recorren el término.
- Protección del Patrimonio Arquitectónico y Medioambiental del municipio, los bienes de relevancia local, la Iglesia Parroquial, cinco yacimientos arqueológicos, varios bienes etnológicos y las campanas y los bienes de segundo orden arquitectónicos y etnológicos.
- Se prevé un marco normativo de protección para las áreas que aún no teniendo unos valores ambientales, paisajísticos o culturales suficientes para su protección total (Suelo No Urbanizable Común) requieran de unas normas de compatibilidad entre los usos e instalaciones a implantar y la conservación de dichos espacios, convirtiendo a estas áreas en espacios capaces de albergar actividades de manera racional y respetuosa con el entorno.

En relación con lo anterior y en base a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable, de la Generalitat Valenciana, relativo a la calificación del Suelo No Urbanizable la ley distingue dos categorías dentro del mismo, el protegido y el común, en función del grado de preservación del suelo y régimen limitativo establecido para su utilización.

En el Plan general se establecen las siguientes categorías en el suelo no urbanizable del municipio:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Así, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo Artículo 4. de la citada ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, relativo a la calificación del Suelo No Urbanizable Protegido:

“1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo calificarán y ordenarán como suelo no urbanizable protegido, los siguientes terrenos:

a) Los que tengan la condición de bienes del dominio público marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.

b) Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas, que, de conformidad con dicha legislación tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.

c) Los que alberguen bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

d) Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.

e) Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

f) En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales que desaconseje su transformación.

2. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación, también podrán calificar como suelo no urbanizable protegido aquéllos terrenos que aun no habiendo sido objeto de medida o declaración expresa dictada conforme a la presente ley o a la legislación sectorial correspondiente, alberguen valores naturales, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

Igualmente, podrán calificar como suelo no urbanizable protegido, los terrenos que presenten valores rústicos o agrarios considerados definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística o cultural o de productividad agrícola.”

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, El suelo no urbanizable protegido se corresponde con aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental o a su valor etnológico-cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su gestión, conservación y mejora.

En la propuesta planteada, se proponen dentro de la calificación de Suelo No Urbanizable Protegido, las siguientes categorías:

SNU Protegido de Montes, que comprende las zonas de vegetación natural del municipio, destacando la Serra del Carrascar, el Tossal de Sant Isidre, el Tossal de la Solana, el Tossal de l'Arenal y la ladera norte del Tossal de Parcent.

SNU Protegido de Cauces, que comprende la totalidad de cauces grafiados en la base cartográfica del Institut Cartogràfic Valencià (bcv-05), con especial mención al riu Xaló (o Gorgos) y El dominio público hidráulico de los diferentes barrancos que existen en el término por tener condición de bienes de dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, los barrancos de la Rompuda y de la Foia.

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 a la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

“Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para clasificar suelo en virtud de su respectiva legislación calificarán como suelo no urbanizable común los terrenos que presentando valores, riesgos o riquezas naturales el planeamiento no se incluya en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta ley y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.”

Por tanto el suelo no urbanizable común comprende aquellos suelos que no se someten a una protección específica conforme a los términos y condiciones de la citada Ley. Dadas las características que presenta el territorio, en la propuesta planteada dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Común, se incluye dos categorías:

SNU Común de Interés Paisajístico, que incluye las superficies de glaciares del piedemonte de la Serra del Carrascar, hasta la línea que describen la carretera CV-720, de Benigembla a Alcalalí.

SNU Común de Interés General, que comprende las tierras de cultivo tradicional que se extienden desde la carretera CV-720, de Benigembla a Alcalalí, hasta el riu Xaló y el límite municipal con Murla.

SNU Común de Reserva, entre la carretera de Tarbena CV-715, la carretera CV-720 y el barranco de la Foia.

Se establece la figura denominada AIE con el fin de dotar, a determinados enclaves, de un nivel de protección específico, con motivo de su catalogación derivada de legislaciones sectoriales. Distinguimos las siguientes AIE:

LIC del riu Gorgos.

Árboles monumentales.

Yacimientos arqueológicos y elementos patrimoniales.

Por último dentro del suelo no urbanizable común, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, de suelo no urbanizable, se delimitan seis áreas de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas existentes en suelo no urbanizable y que cumplen los requisitos establecidos en la citada disposición.

En relación a los usos y aprovechamientos permitidos, en las diferentes categorías establecidas en el suelo no urbanizable, y el tamaño de parcela mínima para los mismos, se adjunta cuadro. al respecto:

Usos y Aprovechamientos	SNUEP Cauces	SNUEP Montes	SNUC Int Paisaje	SNUC General(1)	SNUC Reserva
Construcciones agrícolas			X	X	
Construcciones ganaderas			X	X	
Construcciones cinegéticas		X	X	X	
Construcciones forestales		X	X	X	
Vivienda aislada y unifamiliar				X (10.000)	
Extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos					
Energía renovable				X (10.000)	
Actividades industriales calificadas					
Actividades transformación de sector primario				X (10.000)	
Actividades industriales no vinculadas con el sector primario					
Industria de baja rentabilidad por superficie					
Restauración, hoteleros y asimilados (agroturismo y turismo rural)			X (15.000)	X (10.000)	
Centros recreativos, deportivos y de ocio			X (15.000)	X (10.000)	
Campamentos de turismo y similares			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades culturales y docentes			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades asistenciales			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades religiosas			X (15.000)	X (10.000)	
Actividades benéficas			X (15.000)	X (10.000)	
Centros sanitarios y científicos			X (15.000)	X (10.000)	
Servicios funerarios y cementerios					
Plantas para tratamiento de residuos					
Obras e instalaciones de redes de			X	X	
Estaciones de suministro de carburantes				X	

X Permitido

En blanco no permitido

() Entre paréntesis m2 de parcela mínima,

- (1) Parcela mínima en SNU Común : 10.000 m² para aquellas actividades que requieran edificación mayor de 50 m²c y de 5.000 m² para aquellas actividades que requieran edificación menor o igual de 50 m²c, salvo para Campamentos de turismo y similares que es de 10.000 m²
- EN TODOS: se permitirán durante la tramitación del presente Plan general, los usos existentes en los mismos términos y condiciones regulados en el momento inicial de su tramitación, anterior a la vigencia del presente Plan General.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Se mantiene como Suelo Urbano el así clasificado en el planeamiento vigente y aquel que debe tener dicha consideración en aplicación de la legislación urbanística vigente.

Se pretende completar el Suelo Urbano del casco existente, completando la trama en un área al este del casco, como cierre del mismo y con el objeto de absorber la nueva demanda de suelo residencial y mejorar la imagen actual de la zona, donde se localiza una granja sin actividad. También se delimita el ámbito del Núcleo Histórico, y se racionaliza la normativa existente en el suelo urbano, para ello se establecen 3 zonas de ordenación.

Respecto al suelo urbanizable se crea un pequeño sector de 40.855 m² de uso industrial-terciario, con el objeto de posibilitar el traslado de pequeñas industrias y talleres existentes en el casco urbano y absorber la demanda existente.

2.13. SÍNTESIS DEL MODELO PROPUESTO

- Uno de los objetivos del modelo propuesto es la preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del municipio, en si mismo y en el conjunto de la zona en la que se encuadra, así las protecciones que se proponen están graduadas con un nivel escalonado basado en los valores existentes en el territorio y de acuerdo con la disposición de Unidades Ambientales. Se valora de forma especial los espacios sujetos a algún tipo de protección, los forestales, los cauces, potenciando el papel de corredores ecológicos de estos últimos. Se zonifica el Suelo No Urbanizable, admitiendo los usos compatibles con los valores presentes en el territorio pero teniendo en cuenta el especial papel, más activo que ningún otro tipo de municipios, que tiene que tener el Suelo No Urbanizable en el futuro desarrollo de la zona.

- Se define la Infraestructura Verde de forma previa al objeto de garantizar la sostenibilidad de las propuestas. De forma que la localización e implantación de nuevos usos y actividades vendrá limitada por la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la LOTPP.

- Los desarrollos propuestos garantizan su sostenibilidad ya que no sobre-explotan los recursos naturales, con un reducido consumo de suelo, disponibilidad de recursos de agua en abundancia, gestión mancomunada de residuos en Planta existente, suficiencia de las infraestructuras actuales y por consiguiente, innecesariedad de nuevas grandes infraestructuras.

Se aborda la problemática existente de edificaciones de uso residencial en suelo que actualmente está clasificado como Suelo No Urbanizable. Sobre los ámbitos donde se ubican estas preexistencias se plantean diferentes soluciones al objeto de actuar urbanísticamente

para regularizar estos elementos, que en el planeamiento en vigor ya existían pero que no podemos dejar en Suelo No Urbanizable en este nuevo planeamiento que estamos redactando

- En relación a lo establecido en la LOTPP la planificación se define bajo criterios de generación del menor impacto posible sobre el territorio y paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia, así se protegen todos aquellos espacios o elementos merecedores de tal protección, de acuerdo con lo señalado en el presente documento y las zonas de riesgo, inundabilidad, desprendimientos, se preservan de la urbanización.

-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la LOTPP y 20 del RPJECV, se definen los elementos principales del paisaje que contribuyen a la definición de la estructura espacial del lugar y a la configuración de los distintos paisajes, asegurando su permeabilidad y acceso, estableciendo corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos principales del paisaje. Se propone por tanto ordenar el territorio en continuidad desde el punto de vista ambiental y también urbanístico, reforzando los Nodos existentes, fundamentalmente el núcleo actual y su papel estructurante del territorio.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la LOTPP, se potencia el modelo de crecimiento compacto frente a los crecimientos dispersos, evitando desarrollos a lo largo de las infraestructuras de comunicación. Así se consolida el modelo compacto, con crecimientos asociados al casco urbano existente, en las zonas que refuerzan el modelo existente y sin superar el tamaño de los mismos.

En relación a lo establecido en el artículo 28 de la LOTPP y 19 del ROGTU se considera una prioridad, la Zonificación del suelo no urbanizable, en el sentido expuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, así entendemos que el plan debe ordenar y delimitar expresamente las zonas vocacionalmente aptas para albergar los diferentes usos susceptibles de realizarse en esta clase de suelo y prohibir los usos que por impropios resulten indeseables en cada una de las zonas de ordenación delimitadas, todo ello dentro de lo permitido por el citado texto legal. Así en el modelo planteado establecemos diferentes categorías o zonas en el suelo no urbanizable, con una limitación progresiva de usos, al objeto de mantener la percepción del paisaje, partiendo de la previa definición de la infraestructura verde.

A continuación se expone un cuadro de superficies comparativa de clases de suelo del planeamiento vigente, Normas Subsidiarias del año 1991 y propuesta del Plan General:

	NNSS 1991 (m ²)	DC 2011 (m ²)	PG 2014 (m ²)
SUELO URBANO	182.748	333.134	243.578
SUELO URBANIZABLE	1.629.375	199.551	36.955
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN CAUCES	0	40.281	1.355

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN MONTES	2.151.900	5.553.462	6.786.074
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE RÉGIMEN ESPECÍFICO (LIC)	0	775.000	775.000
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN RIESGOS	0	670.480	165.555
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN GENERAL	7.815.552	4.207.667	2.613.999
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN INTERÉS PAISAJÍSTICO	0	0	1.932.074
TOTAL	11.779.575	11.779.575	11.779.575

	NNSS 1991 (%)	DC 2011 (%)	PG 2014 (%)
SUELO URBANO	1,55%	2,83%	2,07%
SUELO URBANIZABLE	13,83%	1,69%	0,31%
SNU PROTECCIÓN CAUCES	0%	0,34%	0,01%
SNU PROTECCIÓN MONTES	18,27%	47,14%	57,61%
SNU PROTECCIÓN DE RÉGIMEN ESPECÍFICO (LIC)	0%	6,58%	0%
SNU PROTECCIÓN RIESGOS	0%	5,69%	1,41%
SNU COMÚN GENERAL	66,35%	35,72%	21,34%
SNU COMÚN INTERÉS PAISAJÍSTICO	0%	0%	16,40%
TOTAL	100%	100%	100%

	NNSS 1991 (%)	DC 2011 (%)	PG 2014 (%)
SUELO URBANO	1,55%	2,83%	2,07%
SUELO URBANIZABLE	13,83%	1,69%	0,31%
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN	18,27%	59,76%	59,03%
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	66,35%	35,72%	38,59%
TOTAL	100%	100%	100%

2.14. EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES DE CADA CLASE DE SUELO

2.14.1. Evolución urbana previsible.

Según los últimos datos disponibles, datos del Instituto Nacional de Estadística, de fecha 1 de enero de 2013, el número de habitantes de Parcent es de 1.104 habitantes.

En la actualidad, el casco urbano se encuentra prácticamente consolidado, con muy pocas parcelas vacantes, no así en las zonas previstas en las NNSS de vivienda unifamiliar aislada y de tolerancia agrícola, en los que aunque sí que existen algunas viviendas unifamiliares, aún quedan bastantes por edificar.

En el nuevo Plan general la capacidad prevista es de 180 nuevas viviendas que resulta de considerar las parcelas vacantes en el suelo urbano actual en las zonas de AIS1, AIS2, AIS3,

la única propuesta de ampliación en una unidad de ejecución el suelo urbano del casco de Parcent y la previsión de la parcela de ACA VPP en el nuevo sector. Con el total de 170 viviendas en el Plan General de Parcent, se obtiene un total de 357 habitantes, a una media de 2,1 habitantes por vivienda

TOTAL Nº DE NUEVAS VIVIENDAS	180	viviendas
TOTAL Nº DE NUEVOS HABITANTES	378	habitantes
TOTAL Nº HABITANTES CON EL DESARROLLO DEL PLAN		
	1 .482	habitantes

2.14.2. Superficie de cada clase de suelo:

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL:	TOTAL	11.779.575 m2
SUELO URBANO:	TOTAL	243580 m2
	S.U. casco Parcent:	205.116 m2
	S.U. Arenal:	38.464 m2
SUELO URBANIZABLE:	TOTAL	37.463 m2
SUELO NO URBANIZABLE:	TOTAL	11.500.395 m2
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	TOTAL	6.951.614 m2
Suelo No Urbanizable Protección Montes (SNUP-M)		6.786.074 m2
Suelo No Urbanizable Protección Cauces y Barrancos (SNUP-C)		1.355 m2
Suelo No Urbanizable Protección Riesgos por Zonas Inundables (SNUP- ZI)		165. 540 m2
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	TOTAL	4.546.073 m2
Suelo No Urbanizable Común Interés Paisajístico (SNUC-P)		1.932.074 m2
Suelo No Urbanizable Común General (SNUC-G)		2.613.999 m2

2.15. EL NUEVO MODELO

En el nuevo modelo planteado asume la dirección planteada por la Generalitat en la Estrategia Territorial de la Generalitat Valenciana, aumentando en el Plan General al doble la reserva de suelo no urbanizable de especial protección. Se recogen los suelos desarrollados y ejecutados en estos 25 años y se prevé suelo para nuevas actividades económicas, con un sector Terciario y de pequeños almacenes en colindancia con el suelo urbano, se amplía el casco urbano existente con una pequeña unidad de ejecución. Se evita los suelos urbanizables dispersos por el municipio.

El potencial de nuevas viviendas en suelo urbano es de 180 viviendas, considerando las parcelas vacantes en el suelo urbano actual en las zonas de AIS1, AIS2, AIS3, la propuesta de

ampliación en una unidad de ejecución del suelo urbano del casco de Parcent y la previsión de la parcela de ACA VPP en el nuevo sector propuesto y las previastas en el nuevo sector terciario como AIS.

Al respecto conviene recordar que de los datos extraídos del propio ayuntamiento, las licencias de obra mayor concedidas desde 1993 hasta 2013, inclusive (21 años), es de 133, de las cuales solo se han ejecutado y acabado 98, y de las mismas 19 se corresponden con viviendas en suelo no urbanizable, lo que supone que en estos 21 años en el suelo urbano y urbanizable del municipio se han construido 79 viviendas en suelo urbano y un total de 98 que supone (4.66 viv/año), por lo que consideramos que la previsión del Plan general es correcta,

En relación a la necesaria previsión de Zonas Verdes.

El artículo 8.1.c) de la LOTPP establece la previsión de zonas verdes y parque públicos en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de la población prevista en el plan.

Por su parte, el artículo 52.2.a) de la LUV indica la necesidad de prever Parque Público en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

En relación con lo anterior, el artículo 108 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establece que en los municipios de menos de 5.000 habitantes esta necesidad de prever parque público, se podrá reservar en jardines de la red primaria (JL), cuando no sea posible dimensionalmente crear un parque público, sin merma de la reserva mínima exigida.

El nuevo Plan General prevé como zonas verdes de la Red Primaria DOS parques, un nuevo parque lineal a lo largo del barranco de la Rompuda (PJL2), que cierra el casco urbano, de 7.826 m² y el ya existente Parque del Molivent (PJL1) de 1.251 m², con un total de 9.077 m², que cumple la reserva necesaria de 5 m² por habitante, establecida en el artículo 52.2.a) de la LUV y dos jardines más de la red secundaria, como a continuación se detalla:

PJL 1 - Parc Molivent	1.251 m ²
PJL 2 - Parc del Barranc	8.350 m ²
SJL 1 - Jardí del Tossal	4.285 m ²
SJL 2 - Jardí Quintanes	1.916 m ²

Resultando un total de zonas verdes de 15.802 m², que cumple la reserva necesaria a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, establecida en el artículo 8.1.c) de la LOTPP

artículo 8.1.c) LOTYPP
reserva mínima de zonas verdes y parques públicos
10m ² /hab x población prevista en el plan
10m ² /hab x 1.482 hab. = 14.820 m²minimo

CUMPLIMIENTO ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS			
	ARTº 8.1.c) LOTYPP	PROPUESTA	
ZONAS VERDES Y PARQUE PÚBLICO	14.820 m2	15.802 m2	cumple

En cumplimiento del artículo 52.2.a) de la LUV, como mínimo el Plan debe establecer 5.845 m2 de parques públicos, sin embargo el Plan cumple con este mínimo, reservando 5.981 m2 de superficie destinada a parques públicos de la red primaria.

artículo 52.2.a) LUV reserva mínima de parques públicos 5m2/hab x población prevista en el plan 5m2/hab x 1.461hab. = 7.305 m2 minimo

CUMPLIMIENTO PARQUES PÚBLICOS			
	ARTº 52.2.a) LUV	PROPUESTA	
ZONAS VERDES Y PARQUE PÚBLICO	7.305 m2	10.266 m2	cumple

APARTADO 3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 9. de la LUV el Plan establece las siguientes categorías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

3.1.1 Suelo urbano.

Se clasifica como Suelo Urbano el que ya cuenta con dicha clasificación en el Plan General aprobado En cifras se prevén:

Suelo urbano casco de Parcent: 202.300 m2

Suelo urbano Arenal: 38.791 m2

Total suelo urbano T.M. Parcent: 240.761m2

3.1.1.1 Zonas de ordenación

El suelo urbano del Casco de Parcent se divide en cuatro áreas o zonas, de acuerdo al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden de 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, artículos 84 a 91:

ZONA DE ORDENACIÓN		TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	NUH	Manzana compacta	Alineación a calle
AMPLIACION DE CASCO	ACA	Manzana cerrada	Alineación a calle
VIVIENDA AISLADA	AIS	Bloque exento	Edificación aislada
TERCIARIO7RESIDENCIA L AISLADA	TER/RES	Bloque exento	Edificación aislada

NUH: NÚCLEO HISTÓRICO: Se trata de la zona del casco urbano.

ACA: AMPLIACION CASCO

AIS: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

TER: TERCARIO AISLADO

Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas.

3.1.1.2 El Casco de Parcent

El núcleo de Parcent se divide en tres zonas:

- Núcleo Histórico (NUH)

Es el núcleo principal o casco histórico, con una superficie de 88.137 m², representa el 42,9% de la superficie total del suelo urbano-casco de Parcent.

- Ampliación de Casco (ACA)

Se corresponde con tres ámbitos continuación del NUH pero que no dispone de las características del mismo, se corresponde con una pequeña área al oeste del núcleo en la Avenida de Benidorm, otro ámbito al sur del casco entre el casco y la carretera CV-720 y una reserva para vivienda de protección pública en el nuevo sector terciario/industrial. Con una superficie de 8.828 m², representa el 4,3% del suelo urbano-casco de Parcent. Se corresponde con las zonas de ordenación de Ampliación de Casco ACA1 y ACA2.

- Vivienda Unifamiliar Aislada (AIS)

Se corresponde con una zonas de extensión del casco urbano, de vivienda unifamiliar aislada, ya existente en las NNSS del año 1991, una pequeña ampliación que se propone en el Plan General, como cierre del Casco de Parcent al este y dos manzanas en el nuevo sector de uso predominante terciario, para el cierre de las manzanas colindantes. Con una superficie de 107.326 m² que representa el 56% de la superficie total de suelo urbano-casco de Parcent. Se corresponde pues con las zonas de ordenación de Vivienda Unifamiliar Aislada AIS1, AIS2, AIS3 y AIS4.

3.1.1.3 El Arenal

Cuenta con Plan Parcial aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo. Queda incluido en el área de reparto AR-2, que abarca su propio sector. Se corresponde con las zonas de ordenación de Vivienda Unifamiliar Aislada AIS5 y AIS6.

3.1.2 Suelo urbanizable

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 12 de la LUV y el Artículo 110 del ROGTU se delimita UN sector de Suelo Urbanizable industrial-terciario.

El planeamiento delimita para el suelo urbanizable una superficie de 37.463 m², que representa el 0,32% de la superficie total del Término Municipal.

En las fichas de planeamiento y gestión es el único sector previsto y se reflejan sus parámetros urbanísticos. Queda incluido en el Área de Reparto AR-3, que abarca su propio sector y una pequeña superficie adscrita correspondiente con el parque del Barranco y el nuevo acceso Se

corresponde en su mayor parte con la zona de ordenación Terciario TER y una parte residencial AIS1 y ACA2.

3.1.3 Suelo no urbanizable

La ordenación del Plan General de Parcent incorpora la importancia de las determinaciones sobre el suelo forestal, el sistema de cauces y barrancos, y el LIC del Río “Gorgos” como principales elementos naturales estructurantes del sistema territorial que pasan a clasificarse como suelos no urbanizables de diferente protección en función de sus características o como zona de afección, en el caso del LIC. Todos estos espacios y otros de igual valor se incorporan a la red funcional y ecológica de la Infraestructura Verde en la propuesta de ordenación.

La superficie protegida a través de la clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido supone una gran extensión en superficie total y en porcentaje final respecto al total municipal, mientras que la propuesta de crecimientos urbanísticos se fundamenta en su localización en el entorno urbano o en zonas alejadas de las bolsas de suelo forestal y de los espacios agroforestales más desarrollados.

		Superficie	% parcial	% total
SUELO NO URBANIZABLE:	TOTAL	11.494.918 m2		98%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	TOTAL	7.052.421 m2		60%
Suelo No Urbanizable Protección Montes (SNUP-M)		7.012.140 m2	97,62%	
Suelo No Urbanizable Protección Cauces y Barrancos (SNUP-C)		1.355 m2	0,02%	
Suelo No Urbanizable Protección Riesgo de Inundación (SNUP-ZI)		165.450 M2	1,44	
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	TOTAL	4.442.497 m2		38%
Suelo No Urbanizable Común Interés Paisajístico (SNUC-P)		1.917.741 m2	43%	
Suelo No Urbanizable Común General (SNUC-G)		2.524.756 m2	57%	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		11.779.575 m2		

3.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo al artículo 49 de la Ley Urbanística Valenciana el Plan General divide el territorio en zonas diferenciadas por su uso global o dominante, determinando para cada una de ellas sus usos globales y los tipos básicos de edificación.

Cada zona diferenciada se caracteriza por su uso global o dominante, entendiendo por tal, el mayoritario o el que define su función urbana en relación con el conjunto del territorio. Para cada una de ellas se establecen las zonas de ordenación compatibles.

De acuerdo al artículo 49.2 de la LUV, el Plan delimita una zona diferenciada de núcleo histórico tradicional donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de

edificios y exige que la conservación, implantación, reforma y renovación armonicen con la tipología histórica. Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, se catalogan los bienes inmuebles y se adoptan las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

De acuerdo al artículo 106.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se establece para el suelo urbano y urbanizable el uso global o dominante en las siguientes categorías:

- **Uso residencial**, que podrá ser alta, media o baja densidad.
- **Uso terciario**, que podrá destinarse a uso comercial, hotelero, residencial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
- **Uso dotacional**, que en este caso corresponde con cuatro ámbitos, correspondiéndose con dos ámbitos de uso dotacional-múltiple (PRD1 y PRD2) y dos ámbitos de infraestructuras (PID1 y PID2).

De acuerdo al artículo 106.4 del ROGTU se establecerán las zonas de ordenación pormenorizada compatibles que se remitirán al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

Es por esto que la asignación de usos pertenece a la ordenación estructural y, posteriormente, en el siguiente apartado relativo a la ordenación pormenorizada, se realizará la asignación de usos y tipologías. Diferenciándose de esta manera la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, y al mismo tiempo se identifican las competencias de la administración autonómica y municipal.

En el término de Parcent, el Suelo Urbano presenta un uso global o dominante residencial.

3.2.1 Definición de usos

Usos globales: Se considera uso global al uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

Uso residencial.- Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

- Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de un vivienda por parcela.

Uso terciario.- Se incluyen en el uso terciario, todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, pequeños talleres, aparcamientos y similares, estaciones de servicio y suministro de carburantes y los talleres de reparación y

mantenimiento de vehículos; también se compatibiliza con las actividades de tipo industrial tales como cristalerías, carpinterías, cuchillerías, fontanerías, reparaciones domésticas y similares.

Uso dotacional.- Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

3.2.2 Zonas de ordenación urbanística

Se define zona de ordenación urbanística como el área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado, constituyendo un ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de tres variables urbanísticas: el uso global, la tipología edificatoria y el sistema de ordenación.

Se determina para Parcent las siguientes zonas genéricas de ordenación urbanística:

ZONA		USO DOMINANTE	TIPOLOGÍA	SISTEMA DE ORDENACIÓN
NÚCLEO HISTÓRICO	NUH	Residencial	Manzana compacta	Alineación a vial
AMPLIACION DE CASCO	ACA	Residencial	Manzana cerrada	Alineación a vial
VIVIENDA AISLADA	AIS	Residencial	Bloque exento	Edificación aislada
TERCIARIO AISLADO	TER	Terciario	Bloque exento	Edificación aislada

Para LA ZONA de Vivienda aislada, se establecen diversas subzonas, cuya diferencia radica en el nivel de intensidad u otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, que no alteran el contenido básico que identifica la zona básica, estando sus determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada.

3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

La clasificación como suelo no urbanizable, conforme a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, persigue la conservación y/o restauración las características y recursos naturales del municipio de Parcent, así como proteger sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, ambientales y culturales, también tiene como objetivo minorar los efectos derivados de la presencia de riesgos naturales o inducidos, reservar áreas para la implantación de infraestructuras, dotaciones, obras públicas y actuaciones estratégicas, de utilidad pública o interés social y ordenar los usos y actividades que precisen emplazarse en el medio rural o estar aisladas del territorio.

El Plan General delimita el suelo que debe ser objeto de protección de acuerdo con su legislación específica y con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, conforme a las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Protegido (**SNUP**)
- Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**)

El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable protegido (**SNUP**) los terrenos que:

- Tienen la condición bienes de dominio público hidráulico (Cauces), de conformidad con su legislación reguladora.

- Los que albergan bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Aquellos que están sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable común (**SNUC**) los terrenos que presentado valores, riesgo o riquezas naturales no se han incluido en la categoría de protegido, por no encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 4 de la Ley del Suelo No Urbanizable y aquellos inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos en aquélla.

- El SNU Protegido, que se extiende por un 59% del término, diferenciando:
 - Suelo no urbanizable protegido MONTES (**SNUP-M**): 97,62% del SNUP.
Incluye todos los suelos considerados como forestales.
 - Suelo no urbanizable protegido CAUCES (**SNUP-C**): 0,12 del SNUP.
Se incluyen los principales colectores hídricos del municipio, barranco de la Rompuda y barranco de la Foia
 - Suelo no urbanizable protegido ZONAS INUNDABLES (**SNUP-ZI**): 2,38% del SNUP.
Se incluyen las zonas de riesgo 1 de PATRICOVA (Art. 21).

- El SNU Común, que se extiende por un 40% del término, diferenciando
 - Suelo no urbanizable común GENERAL (**SNUC-G**): 57,5% del SNUC.
Suelo No Urbanizable común del régimen general aplicable por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.
 - Suelo no urbanizable común INTERÉS PAISAJÍSTICO (**SNUC-P**): 42,5% del SNUC.
Incluye aquellos suelos de interés paisajístico al sur del casco de Parcent, entre el suelo no urbanizable protegido montes y el suelo no urbanizable común general.

Por otro lado, en determinados territorios sujetos a afecciones derivadas de legislación sectorial se establecen las denominadas Áreas de Interés Específico.

De esta forma, la ordenación propuesta por este Plan General de Parcent contribuye a la aplicación de las directrices y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contienen en los planos de Ordenación Estructural.

3.4 DELIMITACIÓN DE SECTORES.

De acuerdo al artículo 54 de la LUV y al artículo 110 del ROGTU el Suelo Urbano se ordena pormenorizadamente en su totalidad.

Se delimitan UN ÚNICO SECTOR de suelo urbanizable atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en el artículo 47 de la LUV, atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio.

3.5 ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

3.5.1 Áreas de reparto en suelo urbano

De acuerdo al artículo 55 de la LUV en el Suelo Urbano Consolidado el área de reparto se delimita implícitamente por aplicación directa del punto 2.c) tratándose por tanto de áreas de reparto uniparcelarias, estableciéndose las siguientes condiciones:

- El suelo colindante que le confiere la condición de solar a la parcela incluirá la superficie de vial a la que da frente y el tramo necesario de viario para conectarlo con las redes de servicios existentes.
- Cuando a un mismo tramo de vial recaigan dos o más parcelas enfrentadas, cada una de ellas incluirá en su área de reparto una anchura de vial proporcional a su altura edificable permitida.

Con respecto al Suelo Urbano no consolidado, en este Plan General se definen dos áreas de reparto que engloban las dos Unidades de Ejecución que se han delimitado con la red primaria adscrita a la misma, según ficha correspondiente.

3.5.2 Áreas de reparto en suelo urbanizable

Con respecto al Suelo Urbanizable, en el Plan General se definen UNA ÚNICA área de reparto, para el único sector de Suelo Urbanizable que se ha delimitado.

3.5.3 Consideraciones respecto al aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

En **suelo urbano con urbanización consolidada** el aprovechamiento tipo se fija refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas,

susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo se obtiene considerando la edificabilidad máxima ponderada de la unidad de ejecución, dividida por la superficie del área de reparto deducida la superficie de los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación. El valor obtenido tiene carácter provisional, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación, de manera que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.

En suelo urbanizable, el Plan General determina para el único sector un aprovechamiento tipo.

Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución a la que se adscribe.

APARTADO 4.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El artículo 37 de la Ley Urbanística Valenciana define las determinaciones que forman parte de la ordenación pormenorizada. Estas determinaciones completan la ordenación estructural definida en el apartado anterior de este documento.

En cumplimiento del artº 37 de la LUV, la ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren.

A continuación se describen y justifican los elementos de la ordenación pormenorizada.

4.2 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En cumplimiento del artículo 122.1 del ROGTU se delimita UNA Unidad de Ejecución en suelo urbano para su desarrollo por sus correspondientes Programas de Actuación Integrada. Al estar incluida en suelo urbano se ordena pormenorizadamente en este Plan General, sin perjuicio de que pueda ser modificada dicha ordenación pormenorizada mediante Plan de Reforma Interior.

4.2.1 Unidad de Ejecución 1.- CASCO PARCENT

La Unidad de Ejecución 1 se trata de un crecimiento residencial en la zona noreste del término municipal, dentro del suelo urbano de Parcent, con una superficie de 15.917 m²

Sus límites son, al norte y este suelo no urbanizable común general, al sur la carretera CV-720 a Alcalalí y al oeste el suelo urbano del casco de Parcent.

Su función es la de completar la manzana existente con parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada y obtener un pequeño aparcamiento (SAV3) y una zona verde (SJL2).

En cuanto a la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución se plantea sistema de edificación aislada de tipología bloque exento (AIS4).

4.2.2 Unidad de Ejecución 2.- ZONA CALVARI

La Unidad de Ejecución 2 se trata de la delimitación de una unidad de ejecución para gestionar adecuadamente el reparto de cargas y beneficios, con la apertura de un nuevo vial necesario para dotar de la condición de solar a las parcelas colindantes., con una superficie de 3.620 m²

Localizado en el interior del núcleo urbano en el centro histórico. Sus límites son, al norte la calle Calvari, al sur la calle Benidorm y al este la calle del Garrofer del casco de Parcent.

Su función es la de dotar de acceso a las parcelas colindantes.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución se plantea sistema de manzana compacta , alineación a vial (NUH).

4.3 ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Las zonas de ordenación pertenecen a la ordenación pormenorizada y se refieren a la regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada zona sobre y bajo rasante.

En el caso de Parcent se definen las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

NUH: NÚCLEO HISTÓRICO: Se trata de la zona del casco urbano.

ACA: AMPLIACIÓN DE CASCO

AIS: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

TER: TERCIARIO AISLADO

Las condiciones detalladas de edificación como alturas, número de plantas, retranqueos, volúmenes, etc... se definen para cada una de estas zonas de ordenación en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

4.4 RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

El Plan prevé terminar de obtener el aparcamiento al norte del casco de Parcent (PAV1), cuya obtención se vincula al desarrollo de la Unidad de Ejecución en suelo urbano, Unidad de Ejecución que además incluye un aparcamiento (SAV3) y una zona verde (SJL2).

Por otro lado, se propone en el nuevo sector de suelo urbanizable el Parc del Barranc (PJL2), una reserva escolar (SED3), un aparcamiento (SAV2), y dos plazas, la plaza del comercio (SPV6) y la plaza de Benidorm (SPV7).

Por lo que el Plan General de Parcent cuenta con las siguientes zonas verdes, equipamientos y reservas viarias:

- En cuanto a las zonas verdes el nuevo Plan General prevé como zonas verdes de la Red Primaria DOS parques, un nuevo parque lineal a lo largo del barranco de la Rompuda (PJL2), que cierra el casco urbano, de 7.826 m² y el ya existente Parque del Molivent (PJL1) de 1.251 m². En cuanto a la red secundaria de zonas verdes, Parcent cuenta con jardín en L´Arenal (SJL1) y se propone un nuevo jardín en el casco (SJL2), en la Unidad de Ejecución, como se detalla a continuación:

PJL 1 - Parc Molivent	1.251 m ²
PJL 2 - Parc del Barranc	8.350 m ²
SJL 1 - Jardí del Tossal	4.285 m ²
SJL 2 - Jardí Quintanes	1.916 m ²
total	15.802 m² de ZONAS VERDES

- En cuanto a equipamientos, se distinguen entre los equipamientos deportivos, los educativos-culturales, equipamientos dotacional múltiples, equipamiento asistencial, equipamiento administrativo-institucional y equipamientos de infraestructuras y servicios urbanos.

Equipamientos deportivos

El Plan General recoge los dos equipamientos deportivos al sur del término municipal, el campo de fútbol y el polideportivo, de 5.226 m² y 5.025 m² de superficie respectivamente, que a continuación se detallan:

CAMPO DE FÚTBOL (PRD1)	5.226 m ²
POLIDEPORTIVO PRD2)	5.025 m ²
total	10.251 m² de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Equipamientos educativo-cultural

En cuanto a equipamientos educativos el Plan General cuenta con el Colegio de Educación Infantil y Primaria "El Carrascal" en el casco de Parcent y la reserva en L´Arenal, además se propone una nueva reserva escolar en el nuevo sector de suelo urbanizable, los tres de titularidad pública.

Por otro lado, existe un equipamiento cultural, el Local Social Cooperativa Agrícola "El Progres", de titularidad privada, cuyas superficies son las siguientes:

Equipamiento docente	
COLEGIO "EL CARRASCAL" (SED1)	983 m ²
RESERVA DOCENTE L´ARENAL (SED2)	1.202 m ²
NUEVA RESERVA DOCENTE (SED3)	4.121 m ²
total	5.301m² de EQUIPAMIENTO DOCENTE

Equipamiento cultural (privado)

Local Social Cooperativa Agrícola "El Progres"	528 m ² de EQUIPAMIENTO CULTURAL (privado)
--	--

Equipamientos dotacional múltiple

Existen dos equipamiento múltiples en Parcent, el Centro Social (enfrente del Colegio "El Carrascal") y un equipamiento en L´Arenal, que se recogen a continuación:

CENTRO SOCIAL (SDM1)	379 m ²
EQUIPAMIENTO L´ARENAL (SDM2)	609 m ²
total	988 m² de EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE

Equipamientos asistencial

Existe un centro de atención primaria de gran accesibilidad en el cruce de la Avenida de Benidorm y la Avenida de la Constitución de 446 m² (SAT1)

Equipamientos administrativo e institucional

El Ayuntamiento de Parcent junto con "la Musical", en la calle del Ayuntamiento nº 11 conforman el equipamiento administrativo-institucional (SAD1), con 394 m2 de superficie.

Equipamientos de infraestructuras y servicios urbanos

Parcent cuenta con un cementerio y un depósito al sur del término municipal, con un total de 5.313 m2 de equipamientos de infraestructuras y servicios urbanos como se detalla a continuación:

CEMENTERIO (PID1)	3.956 m2
DEPÓSITO (PID2)	1.357 m2
total	5.313 m2 de EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- En cuanto a las reservas viarias el nuevo Plan General propone tres nuevos aparcamientos, con un total de 4.085 m2 de superficie, un aparcamiento al norte del Casco, el aparcamiento Mirador (PAV1), otro aparcamiento en el nuevo sector de suelo urbanizable, al oeste del casco, el aparcamiento del Comercio (SAV1) y un aparcamiento al este del casco, el aparcamiento Quintanes (SAV2).

Por otro lado, el casco de Parcent cuenta con varias áreas peatonales o plazas, la Plaza del Poble, de Gabriel Miró, de Colón, de Luis Gil y la plaza L´Era, además el nuevo Plan General propone dos nuevas "plazas" en el nuevo sector de suelo urbanizable, la Plaza del Comercio y la Plaza de Benidorm. En total, 1.473 m2 de espacio público que a continuación se detallan:

Aparcamientos	
APARCAMIENTO MIRADOR (PAV1)	1.908 m2
APARCAMIENTO DEL COMERCIO (SAV1)	1.290 m2
APARCAMIENTO QUINTANES (SAV2)	887 m2
total	4.085 m2 de nuevos APARCAMIENTOS

Áreas peatonales o plazas	
PLAZA DEL POBLE (SPV1)	325 m2
PLAZA GABRIEL MIRÓ (SPV2)	196 m2
PLAZA DE COLÓN (SPV3)	272 m2
PLAZA LUIS GIL (SPV4)	251 m2
PLAZA L´ERA (SPV5)	73 m2
PLAZA DEL COMERCIO (SPV6)	163 m2
PLAZAS BENIDORM (SPV7)	193 m2
total	1.473 m2 de área peatonales y plazas

- Por último, la infraestructura viaria existente y la específicamente propuesta por el modelo constituyen el armazón que facilita la conectividad del municipio configurando de este modo una armadura sólida y eficaz.

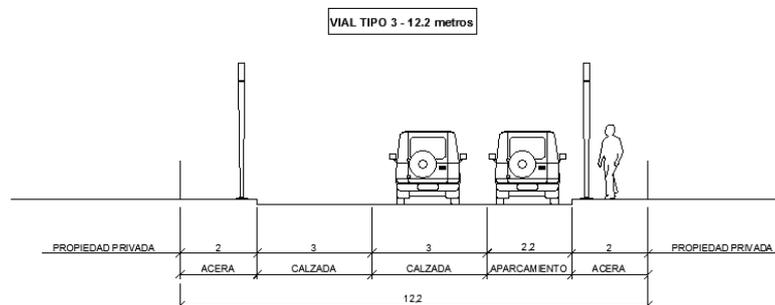
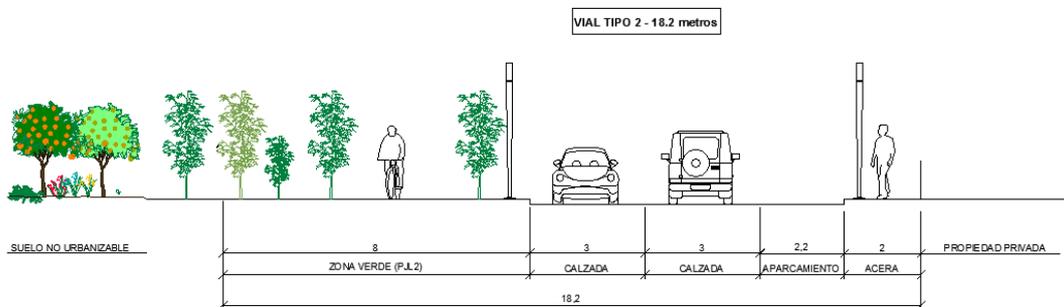
Las principales vías de acceso directo a Parcent son las siguientes:

- CV-715: Oliva-La Nucía por Callosa d'Ensarriá
- CV-720: Gorga-Pedreguer por Parcent
- CV-750: Parcent-Benissa por Alcalalí

Como propuesta y para configurar el núcleo urbano de Parcent se ordena pormenorizadamente el sector terciario con las secciones viarias de 18,2 metros (8 metros de acera arbolada con carril bici, 8,2 de calzada y aparcamiento y acera de dos metros).

VIALES SECTOR TERCIARIO/INDUSTRIAL

VIALES ZONA INDUSTRIAL/TERCIARIA



4.5 OTRAS DETERMINACIONES.

Otras determinaciones de la ordenación pormenorizada son las alineaciones y rasantes que se definen en el Plano de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.

El resto de determinaciones se definen en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

En Parcent, octubre 2014

El equipo redactor

APARTADO 5.- ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

**ANEXO I: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DEL EQUIPAMIENTO
DOCENTE**

Viene regulado por el DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas

El presente anexo recoge la justificación de la suficiencia del equipamiento docente conforme a el DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas

La finalidad es la comprobación de la suficiencia e idoneidad de las reservas dotacionales de uso educativo-cultural propuestas.

En primer lugar se establece la población escolar de Parcent a partir de la capacidad de población prevista por el planeamiento, en base al número de viviendas totales, siendo de 705 viviendas y, por aplicación de lo dispuesto en la citada norma:

La determinación del número de puestos escolares a prever se hará:

1. Los puestos escolares correspondientes a niños de 3 a 12 años, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al 9 por ciento de la población prevista, 3 por ciento Segundo Ciclo de Infantil y 6 por ciento Primaria.

2. Los puestos escolares correspondientes a jóvenes de 12 a 18 años, necesarios en Institutos de Educación Secundaria, en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al 6 por ciento de la población prevista, 4 por ciento Secundaria Obligatoria y Formación Profesional Básica y 2 por ciento Bachillerato y resto de enseñanzas de secundaria postobligatoria.

La población prevista para el cálculo de la demanda educativa debida al desarrollo del planeamiento, es el producto del número de viviendas que se prevean en el ámbito de planeamiento por el número de habitantes por vivienda al que se refiere el artículo 7 de la presente norma técnica El número de viviendas será el que determine el planeamiento urbanístico.

El número de habitantes por vivienda a considerar para el cálculo de la demanda educativa como consecuencia de los nuevos instrumentos de planeamiento o de sus modificaciones será de 2,5 habitantes por vivienda

El equivalente para el cálculo de puestos escolares resulta de 1763 habitantes (2.5 habitantes/vivienda) de los que se deducen 159 alumnos de 3 a 12 años a prever en Colegios

de Educación Infantil y Primaria (9% del total de la población) y 106 alumnos de 12 a 18 años (6% del total de la población) a prever en Instituto de Educación Secundaria.

De acuerdo a los datos de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, actualmente Parcent dispone UN Centro de Educación Infantil y Primaria público, con 25 plazas de infantil (I) y 100 plazas de primaria (P). Por su parte, el presente Plan General propone una reserva escolar en el nuevo suelo urbanizable (junto al casco de Parcent) con cabida para 150 plazas, con lo que se llegarían a cubrir 275 plazas (por encima de las 159 plazas de la Instrucción).

	Nº de plazas según parámetros <u>Instrucción 2/2005</u>		<u>Nº plazas en Centros</u>	
Colegio Infantil y Primaria (CEIP)	159 plazas	<	275 plazas	CUMPLE

Por otro lado, Parcent cuenta con una adscripción para 3º ESO en el Instituto de Educación Secundaria ENRIC VALOR en Pego y una adscripción para ESO en Colegio de Educación Infantil y Primaria COMARCAL HISPANIDAD en Orba, adscripciones que se mantienen y, por tanto, no se proponen Institutos de Educación Secundaria en Parcent.

Es por lo que, los centros de enseñanza públicos en Parcent son los que a continuación se recogen:

CENTROS DE ENSEÑANZA PÚBLICOS

Colegio de Educación Infantil y Primaria El Carrascal - c/ Calvario, nº 8

1 Ud Infantil - 25 plazas	4 Uds Primaria - 100 Plazas	total 125 plazas existente
---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Colegio de Educación Infantil y Primaria - propuesto

2 Ud Infantil - 50 plazas	4 Uds Primaria - 100 Plazas	total 150 plazas propuesto
---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Por otro lado de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 8.del citado Decreto relativo a Reservas de suelo

En el ámbito de las actuaciones urbanísticas de uso característico residencial, y en función del número de viviendas previstas, se establecerán las correspondientes reservas dotacionales públicas, tanto en la red primaria como en la secundaria, calificadas claramente como uso educativo-cultural (ED) y específicamente como

equipamiento de uso educativo, sin que resulte válida para las mismas la calificación como dotacional de uso múltiple (MD).

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben agruparse para formar líneas educativas completas, salvo justificación en contrario, y deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad tanto desde la red viaria como mediante formas de tránsito o circulación no motorizada.

Se propone una parcela educativa en el unico sector existente, terciario con uso compatible el residencial, al objeto de poder obtener el suelo gratuitamente en la gestion del mismo, con una superficie de 4.129 m2, calificada como equipamiento de uso educativo, libre de servidumbres y afecciones al lado del casco urbano y rodeada de parcelas residenciales de vivienda unifamiliar aisladal, con una forma sensiblemente rectangular, sin pendiente y ubicada en la trama urbana

**ANEXO II: ESTUDIO DE NECESIDADES PARA SATISFACER LA DEMANDA
DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Con el presente estudio se pretende fijar la reserva de viviendas sometida a algún régimen de protección pública de acuerdo al Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, que en su redacción modifica la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, estableciendo una reserva posible y efectivamente realizable, garantizando su ejecución, en función de las tipologías constructivas y usos capaces de admitir.

La reserva de suelo para viviendas de protección pública se lleva a cabo en base a la ORDEN del 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se implanta el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda con Protección Pública, donde se pretende evitar la existencia de suelos reservados a vivienda con protección pública pero sobre los cuales no se ejecutan las viviendas previstas dadas la falta de demanda o falta de idoneidad del suelo propuesto para tal fin.

Reserva de suelo para viviendas de protección pública en función del número de habitantes del municipio como de los previstos por el planeamiento y un indicador territorial de demanda de vivienda de protección pública establecido en el anexo de la citada Orden, para determinar las necesarias reservas de edificabilidad residencial de viviendas de protección pública, en un determinado marco temporal, permitiendo la obtención de edificabilidad suficiente y, realizable al constatar una demanda contrastada.

El cálculo de la reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública se obtiene de la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2ppt]$$

Donde:

R = reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública (m²protegido)

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante

P: población del municipio referida al último padrón actualizado

Ppt: Población total del municipio prevista por el Plan General

Para el supuesto del Plan General de Parcent:

Área de estudio 1: ITD = 1,276 m² techo protegido/habitante

Población del municipio del último padrón actualizado: P= 1.104 habitantes

Población total del municipio prevista por el Plan General: Ppt = 1.482 habitantes

Así, la reserva de edificabilidad de vivienda protegida será de:

$$R = 1,276 \text{ m}^2 \times [1.104 + 2 \times 1.482]$$

$$R = 5.190 \text{ m}^2 \text{ protegido}$$

(equivale a 52 Viviendas Protección Pública)

Considerando 1viv/100m²t, por encima del estándar actual de 90m² útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de 90m²útiles.

Y, en aplicación de la meta 22.3 del objetivo "Vivienda" de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, donde se propone alcanzar y mantener un porcentaje mínimo de 40% de rehabilitación en el conjunto de actuaciones públicas en materia de vivienda, la reserva de edificabilidad para vivienda protegida sería de 26 viviendas de Protección Pública:

$$R' = 5.137 \text{ m}^2 \text{t} (1-40\%) = 3.114 \text{ m}^2 \text{t}$$

(equivale a 32 Viviendas de Protección Pública)

Considerando 1viv/100m²t, por encima del estándar actual de 90m² útiles, de acuerdo a la tendencia expresada en Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de promover VPP por encima de la construcción generalizada.

A la vista de estas reflexiones, Parcent gestionará una reserva de edificabilidad para vivienda protegida de nueva construcción 3213 m²t equivalente a 32 viviendas de VPP

3.114 m²t < Reserva de Edificabilidad VPP > 5.190 m²t

31 VPP < Reserva de VPP > 52 VPP

Dado que no se consideran aptos para establecer la reserva de vivienda de protección pública los sectores con tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, de acuerdo al artículo 1.5 del Decreto 66/2009 del Consell, se propone una reserva de VPP en el nuevo sector de suelo urbanizable, con capacidad para 32 viviendas (3.213 m²t), dando así cumplimiento a la ORDEN del 28 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

No obstante lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana., en relación a la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se considera que no es de aplicación la necesaria reserva de suelo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública en los nuevos desarrollos. No obstante si resultase necesaria se localizará en la parcela señalada como VPP en el sector terciario, para adjudicación del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.