

AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT



MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 14 de las Normas Subsidiarias de BUSOT (NNSS 95)

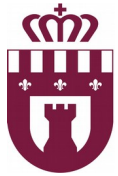
Corrección de viales en la calle Penyagolosa, cambio de calificación en parcela dotacional, reclasificación de suelo urbano a suelo no urbanizable y ampliación de Zona Verde en Suelo Urbano en la urbanización “Pla Lloma”

Promotor: AJUNTAMENT de BUSOT

Arquitecto Municipal: Natalia Ferrer Bernabeu

2017

Julio



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**



AJUNTAMENT DE BUSOT
ÍNDICE

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

MEMORIA INFORMATIVA

A. INTRODUCCIÓN

B. ANTECEDENTES

C. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- C.1 Objetivos de la modificación
- C.2 Actuaciones previstas
- C.3 Resumen de superficies afectadas
- C.4 Resumen de edificabilidades

D. CONDICIONES GEOGRAFICAS E INSTITUCIONALES DEL AMBITO

D.1- Condiciones geográficas.

Descripción de las parcelas:

- 1. Parcela dotacional
- 2. Suelo urbano en la avenida Cabeçó d'Or
- 3. Parcela en calle Carrasqueta
- 4. Parcela en calle Carrasqueta baja

Características naturales del ámbito

Aprovechamiento de que es susceptible

Aptitud de los terrenos para los nuevos usos previstos

Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes

Valores existentes en el territorio: paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos

D.2- Condiciones institucionales.

Planeamiento vigente: Las Normas Subsidiarias de Busot.
Previsiones, Fines y Objetivos

Condiciones derivadas del planeamiento y programación que está en ejecución cuando se modifican las NNSS

RECURSOS

Accesibilidad potencial a los recursos hídricos

Capacidad de uso del suelo

RIESGOS NATURALES

Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, riesgo de inundación, riesgo de erosión, riesgo de deslizamiento y de desprendimientos

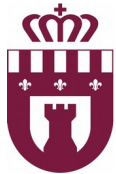
INFRAESTRUCTURA VERDE de la comunidad

Suelo Forestal Estratégico, carreteras, transporte de energía eléctrica, vías pecuarias, dominio hídrico, espacios naturales protegidos.

Biodiversidad

Otras figuras de protección

Patrimonio cultural



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones

CONCLUSIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A.1 Antecedentes

A.2. Alcance de la modificación

A.2.1 Carácter puntual de la propuesta

A.2.2 El marco legal

A.2.3 El marco jurídico-formal: red primaria y secundaria

Carácter estructurante de la parcela dotacional

Carácter estructurante del viario afectado

Cambio de uso de las parcelas

B. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Estándares

B.1. Mantenimiento del equilibrio de dotaciones de la Red Primaria.

Cálculo del EDG homogeneizado y sin homogeneizar

B.2. Estándar global de Zonas verdes y estándar de parques públicos

B.3. Red Primaria Viaria

B.4. Equipamientos e infraestructuras municipales de carácter estructurante del sector

C. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

C.1. Fijación de alineaciones y rasantes

C.2. Régimen de parcelación de terrenos en función de las tipologías

C.3. Asignación de usos y tipos pormenorizados

D. CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

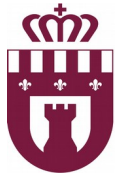
D.1. Directrices para la formulación de planeamiento de desarrollo o Estudios de Detalle

D.2. Condiciones objetivas de conexión e integración

E. CONCLUSIÓN

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS



AJUNTAMENT DE BUSOT
PLANOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

0. PLANOS DE INFORMACIÓN

1. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ANEXO

Informe Ambiental y Territorial Estratégico

Deslinde de parcela dotacional



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

1. MEMORIA INFORMATIVA

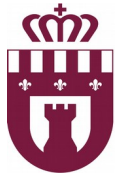
A.- INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la **"Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busot"**.

La Corporación municipal ha decidido acometer una serie de modificaciones en la urbanización Pla Lloma, entre ellas un cambio de calificación en parte de la parcela dotacional de titularidad municipal para permitir la implantación de actividades terciarias, reubicando el suelo dotacional, y una corrección del trazado de viales, para lo cual encarga la redacción a los servicios técnicos de la Modificación Puntual número 14 de las actuales Normas Subsidiarias.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2016, acordó solicitar el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual número 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busot que concluye con la emisión, por parte de Alcaldía, como órgano ambiental competente, del **Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y con la resolución de continuar la tramitación de la Modificación Puntual nº14 conforme al capítulo III del título III del libro I de la LOTUP (artículos 51, 57 y concordantes), en los términos previstos en el Acuerdo del Pleno de 28 de julio de 2016, sin que se establezcan condicionantes ambientales.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 6 de octubre de 2016, acordó la exposición pública de la Versión Preliminar de la Modificación Puntual nº 14, que finalizó sin que se presentaran alegaciones, aprobándose provisionalmente la "Versión final de la Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Busot" por el Pleno en sesión celebrada el 27 de enero de 2017 y remitiéndose a continuación a la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori para su aprobación definitiva.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Con fecha 15 de marzo de 2017 la Conselleria requiere memoria de sostenibilidad económica y con fecha 18 de mayo se remite el informe favorable de la administración titular de la CV-774 condicionado a grafiar en los planos la franja de protección de 18 m establecida en las NN.SS.

Posteriormente, se comunica la necesidad de realizar un Estudio de Integración Paisajística y de incorporar aclaraciones en la memoria y los planos.

Se redactan por tanto la presente "Modificación Puntual nº 14", la Memoria de Sostenibilidad Económica de la Modificación, en donde se pondera el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, y el Estudio de Integración Paisajística de la actuación proyectada.

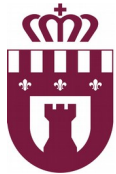
El planeamiento vigente en el término municipal de Busot lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 24 de mayo de 1995 por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante y publicadas en el B.O.P. de 4 de junio de 1996.

La normativa aplicable a la presente Modificación Puntual es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

B.- ANTECEDENTES

La urbanización Pla Lloma situada al noroeste del término, y con una superficie según la Memoria de las vigentes Normas Subsidiarias de **453.500 m²**, y de **474.757 m²** según los planos de las mismas, aparece recogida en el primer planeamiento municipal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busot aprobadas en 1989 y redactadas al amparo de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 2 de mayo de 1975. En ellas se consideraba como un núcleo de segunda residencia, con características de suelo urbano.

Posteriormente, se aprueban las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento el 24 de mayo de 1995 y publicadas en B.O.P. de 4 de junio de 1996 y en ellas se amplía el perímetro de la



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

urbanización, incorporándolo como Suelo Urbano, bien directamente, bien incluyéndolo en Unidades de Ejecución.

La clasificación de la totalidad de la urbanización es, por tanto, la de **Suelo Urbano**, calificado con la clave **VU**, correspondiente a la tipología de **vivienda unifamiliar aislada**.

Las tres Unidades de Ejecución que se delimitan no realizaban, conforme a la legislación entonces vigente, cesión de aprovechamiento al encontrarse en un suelo clasificado como urbano. Sin embargo, en una de las Unidades de Ejecución aparecía una parcela dotacional de 13.000 m² de superficie según la memoria de las Normas Subsidiarias, y de superficie menor según los planos de las mismas, que fue cedida al Ayuntamiento al ejecutarse el Programa de Actuación Integrada correspondiente.

Por tanto, las dotaciones que las Normas Subsidiarias destinan a la urbanización Pla Lloma son:

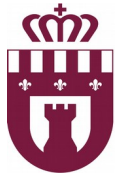
- **parcela dotacional** destinada a equipamientos (sin uso específico) de 13.000 m² en memoria, 12.910 m² en planos y 12.490 m² en medición real.

- **zona de dominio y uso público** de 39.800 m².

Actualmente la parcela calificada como dotacional está cedida al Ayuntamiento y cuenta con todos los servicios urbanísticos.

La parcela correspondiente a la Zona de Dominio y Uso Público afecta a cuatro parcelas catastrales distintas y no se encuentra cedida, siendo uno de los propietarios principales la Generalitat Valenciana.

La parcela destinada a equipamiento se encuentra actualmente sin desarrollar. Los sucesivos equipos de gobierno han entendido que los equipamientos que necesitaba el municipio (casa de cultura, nuevo centro de salud, escuela infantil municipal, equipamientos deportivos, nuevas plazas, centros para tercera edad y otras asociaciones, museos,...) debían ubicarse en el casco urbano histórico o en sus inmediaciones para potenciar el



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

carácter prestador de servicios del mismo y fortalecerlo frente a unas urbanizaciones mucho mayores y dispersas, promoviendo incluso modificaciones puntuales para aumentar el suelo dotacional en el centro

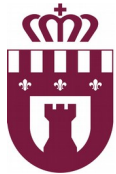
Al mismo tiempo, se intentaba evitar que las urbanizaciones se convirtieran en meros “espacios dormitorio” permitiendo la compatibilidad de usos e intentando potenciar en ellos el establecimiento de actividades terciarias, deportivas y lúdicas.

Manteniendo esta línea, el equipo de gobierno actual entiende que se debe redimensionar el espacio dotacional de Pla Lloma, que, debido a las dimensiones de la urbanización, se plantea excesivo para las necesidades de la misma, entendiéndose como tales necesidades la ubicación del centro social de la urbanización y de un lugar donde puedan congregarse los vecinos.

Reduciendo la superficie de la parcela a **4.490 m²** se cuenta con un espacio suficiente para atender a estos requerimientos siendo la voluntad de la corporación destinar la superficie restante a un uso terciario que sea compatible con el uso residencial principal de la zona, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, y que ayude a potenciar el carácter turístico del municipio.

Al mismo tiempo, para mantener el equilibrio dotacional recogido por la LOTUP, se plantea compensar esta merma de superficie dotacional que se ha recalificado como terciaria, reubicándola en otras parcelas, actualmente clasificadas como suelo urbano con la calificación de residencial, VU, y que se recalificarían como Zona Verde.

Por otro lado, uno de los problemas que presenta actualmente la urbanización Pla Lloma es que una parte de su suelo, clasificado como urbano desde el año 1989 y 1995, como se ha expuesto, está considerado como **suelo forestal estratégico** por la Infraestructura Verde de la Generalitat. A través de la presente Modificación, la Corporación ha decidido desclasificar parte de aquellos suelos que no están edificadas y que presentan unas características orográficas que dificultan la construcción.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Por último, se ha de tener en cuenta que el proceso de urbanización del Pla Lloma se realizó de manera espontánea en las décadas de los setenta y ochenta y no respondía normalmente al principio de planificación, cesión, urbanización y edificación, sino que, en ocasiones, se siguió justo el inverso. Y en ocasiones, la voluntad planificadora de las Normas Subsidiarias se plantea sobre un suelo consolidado por la urbanización y la edificación y resulta necesario realizar ajustes del planeamiento para adaptarse a la realidad.

En este caso concreto del Pla Lloma se añade la complejidad de que la base cartográfica de las Normas no se corresponde con los vuelos actuales, por lo que existe un desfase importante en la planimetría de base que se traduce en desajustes entre planeamiento proyectado y viario ejecutado.

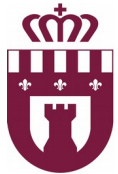
En los años 1994-1995 a través de los Planes Provinciales de Obras y Servicios el Ayuntamiento realizó un proceso de urbanización de varias calles del Pla Lloma, consolidadas por la edificación, que se completará en el año 2.000, y que consistió básicamente en el tratamiento del firme, asfaltado, encintado y alumbrado público de las calles existentes sin alterar su configuración, es decir, con el mismo ancho y trazado con el que contaban realmente los caminos de la zona.

En las Normas Subsidiarias del año 95 la conexión de la avenida Cabeçó d'Or con la calle Penyagolosa se proyectó a través de una bifurcación en el inicio de la calle Penyagolosa, con una isleta en medio. En la realidad esta calle acometía simplemente a la avenida, y esta unión fue la que se consolidó en los proyectos de urbanización.

Por tanto, existe actualmente un desfase entre la urbanización realmente ejecutada y la determinación del planeamiento en esta zona.

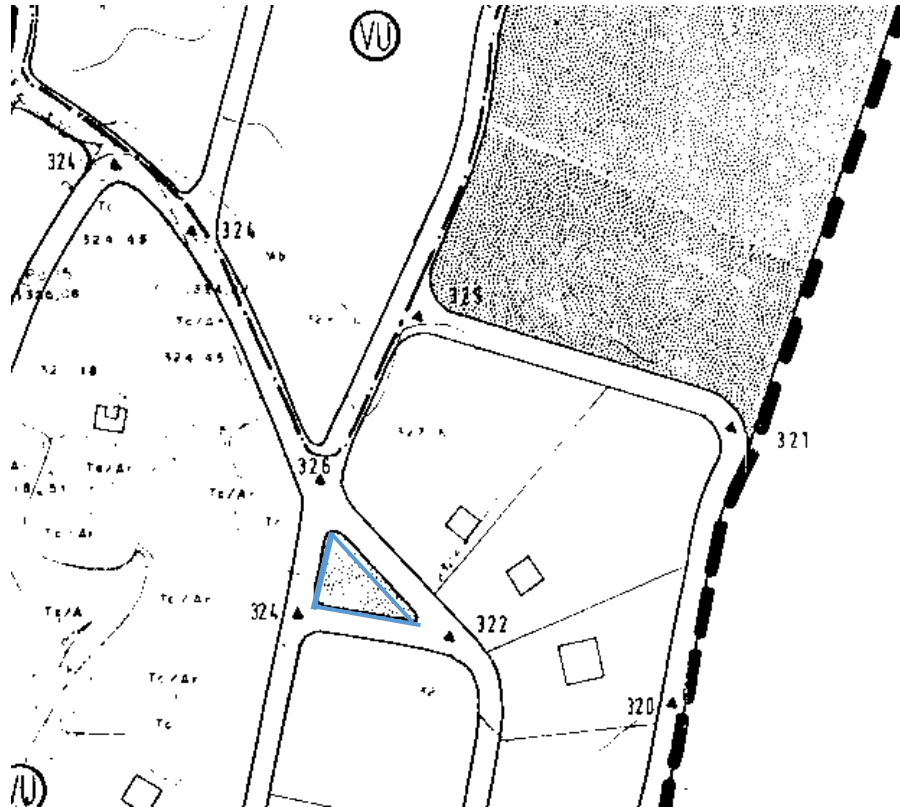
El equipo de gobierno actual considera que la creación de esta isleta proyectada junto con la bifurcación de la calle Penyagolosa carece de sentido urbanísticamente en unos viales con tan poca densidad de tráfico, por lo que se plantea su eliminación, solucionando a la vez el problema de unas viviendas fuera de ordenación, carentes de licencias de ocupación y de dos parcelas afectadas por la apertura de un vial.

Isleta según NORMAS SUBSIDIARIAS 95



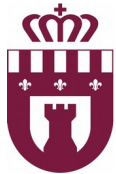
AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT



Viales reales





AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Asimismo, el final de la calle Carrasqueta se proyectaba con una rotonda que, al ejecutarse, se prolongó más de lo que indicaba el planeamiento, ocupando parte de suelo residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.

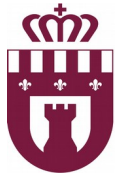
Una vez decidida, por parte del equipo de gobierno, la distribución de la nueva superficie terciaria y la reubicación del suelo dotacional, así como la adaptación del planeamiento al viario realmente ejecutado, la Alcaldía dispone que por la secretaría y los servicios técnicos municipales se elabore y redacte la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Busot necesaria para recoger estas reformas.

C.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

C.1 Objetivos de la modificación

Los objetivos de la planificación son:

- cambiar el uso de parte de la actual parcela dotacional destinándolo a un **uso terciario**, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, compatible con la urbanización y con el dotacional colindante, manteniendo el resto de la parcela como dotacional.
- cambiar la **calificación** de un suelo actualmente **residencial**, clave, VU, vivienda unifamiliar aislada, y **calificarlo como Zona Verde** para suplir los metros de suelo dotacional eliminado, de manera que se mantenga el equilibrio dotacional de la urbanización y, al mismo tiempo, haya una mayor correspondencia entre el destino del suelo recalificado y su naturaleza actual.
- adaptar el planeamiento a la realidad viaria consolidada por la urbanización y a las necesidades de tráfico reales en el cruce entre la calle Penyagolosa y la avenida Cabeçó d'Or.
- eliminar la conexión de la actual calle Serra la Grana con la avenida Cabeçó d'Or, de 215 m de longitud, prevista



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

sobre suelo forestal estratégico, calificando este trazado como Zona de Dominio y Uso Público, finalizando el vial con una rotonda.

- rectificar la rotonda del final de la calle Carrasqueta, ubicándola donde realmente se ejecutó, es decir, prolongándose dentro del suelo clasificado como residencial, VU.

- desclasificar unos suelos clasificado actualmente como suelo urbano residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, situados al noroeste de la rotonda final de la calle Carrasqueta, y al sureste de la rotonda de la calle Carrasqueta baja. Estos suelos deberían clasificarse como Suelo No Urbanizable tanto por sus características físicas, que hacen inadecuada la edificación, como por estar considerados suelo forestal estratégico.

La **problemática** sobre la que actúa la planificación es:

- inactividad de una parcela municipal de tamaño considerable, en la que la Corporación desea implantar un uso terciario compatible con el residencial y el dotacional colindante.

- falta de adecuación del viario con la realidad materializada en un suelo consolidado por la urbanización.

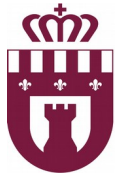
- falta de adecuación del viario con la naturaleza del suelo forestal.

- falta de adecuación de la calificación urbanística como residencial urbano con la naturaleza del suelo forestal estratégico.

C.2 Actuaciones Previstas

Para cumplir los objetivos señalados las actuaciones que se prevén son:

Primera:



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

Cambio de calificación a **uso terciario** de 8.000 m² (**DOT 2**), de la actual parcela dotacional, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, manteniendo el resto de parcela de 4.490 m² (**DOT 1**), como dotacional.

Se mantendrían para la parcela terciaria los mismos parámetros urbanísticos de la parcela dotacional:

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 60%

La altura máxima permitida hasta cumbrera será de 9,50 metros sobre la **cota natural** del terreno, en todos los puntos del solar o parcela.

El número máximo de plantas será de tres.

Retranqueo a CV 774: 18 m

Incorporándose los siguientes retranqueos:

Retranqueo a vial: 5 m

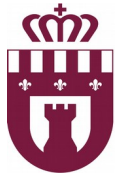
Retranqueo a lindes: 5 m

Los Usos permitidos serán aquellos compatibles con el dotacional y con el uso residencial dominante de la urbanización:

- **Uso terciario:** definido como el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se establecen las siguientes clases:

- a) Hospedaje
- b) Comercio
- c) Oficinas
- d) Recreativo (Salas de reunión, de juegos, locales de espectáculos,...)



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

e) Hostelería (café, bares, restaurantes,...)

Se excluyen expresamente las instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc., por considerarse incompatibles con el uso global residencial.

Segunda:

Cambio del trazado viario propuesto por las Normas Subsidiarias en la conexión entre la calle Penyagolosa y la Avenida Cabeçó d'Or, eliminando la bifurcación en dos ramales y la isleta que los separa. Se adapta el planeamiento a la unión realmente ejecutada.

La superficie viaria inicial era de **2.699 m²**, de los cuales 2.138 m² correspondían al trazado de la calle Penyagolosa, **(VP2 + VP3)** y 561 m² a la isleta ubicada en la misma calle **(VP1)**.

Viario eliminado (2.699 m ²) = c/ Penyagolosa (2.138 m ²) + isleta (561 m ²)
--

La isleta **(VP1)** se incorpora íntegramente a la zona verde.

De la superficie restante de la calle Penyagolosa (2.138 m²), el ramal norte **(VP2)** (953 m²), se incorpora a la zona verde y el resto **(VP3)** (1.185 m²) se califica como suelo urbano, clave VU.

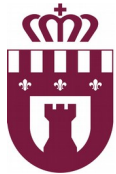
Viario incorporado (1.015 m ²) por suelo urbano, VU

El trazado realmente existente **(SU4)** de la calle Penyagolosa, de **1.015 m²**, discurre por suelo urbano residencial, clave VU.

Por tanto:

- la merma del trazado de la calle Penyagolosa, vial de la red secundaria, perteneciente a la ordenación pormenorizada, en aumento de la superficie residencial, es de $1.185 \text{ m}^2 - 1.015 \text{ m}^2 = \mathbf{170 \text{ m}^2}$.

- la zona verde se incrementa con 561 m² (isleta) + 953 m² (ramal norte) = **1.514 m²** de la calle Penyagolosa.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Por otra parte, la corrección de la rotonda de la calle Carrasqueta, **(VC1)** perteneciente a la red secundaria, supone una ampliación de **270 m²** de vial en detrimento del suelo urbano residencial.

Tercera:

Cambio de calificación a **Zona de Dominio y Uso Público** de **1.552 m²** de viario no ejecutado que conectaba la calle Serra la Grana con la Avenida Cabeçó d'Or. Esta conexión de viales, planteada por las Normas Subsidiarias, debe salvar un desnivel importante y atraviesa suelo, que si bien está clasificado como urbano, se considera forestal estratégico por sus características. Con el cambio de calificación a Zona Verde se puede mantener el suelo en su estado actual. Además esta conexión viaria carece de sentido al cambiar la calificación de las parcelas adyacentes de residencial a zona verde.

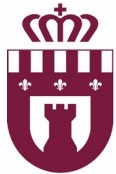
Por otra parte, culminando el remate del vial actual, una superficie de 417 m² de vial pasaría a suelo residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, y la calle Serra la Grana finalizaría con una rotonda, calificando como viario 138 m² de suelo actualmente residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.

Cuarta:

Para compensar la merma de suelo dotacional y de viario se realiza un cambio de calificación a **Zona de Dominio y Uso Público** de **11.117 m²** de actual suelo residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.

Quinta:

Reclasificación de 3.097 m² y 6.134 m², es decir, de **9.231 m²** de suelo residencial, clave VU, vivienda unifamiliar, que pasarían a Suelo No Urbanizable.



AJUNTAMENT DE BUSOT

C.3 RESUMEN DE SUPERFICIES AFECTADAS

Las superficies afectadas por la Modificación Puntual nº 14 son:

1. Parcela dotacional (12.490 m²)

Cuenta actualmente con **12.490 m²** suelo, de los cuales se destinan:

- 4.490 m² a parcela dotacional (**DOT 1**)
- 8.000 m² a parcela de uso terciario (**DOT 2**)

TOTAL compensar: **8.000 m²** de superficie dotacional

2. Calle Penyagolosa (red secundaria)

La Modificación Puntual nº 14 afecta a 2.138 m² de viales +561 m² de isleta, de los cuales:

- 561 m² de isleta se destinan a Zona Verde (**VP1**)
- 953 m² de viales se destinan a Zona Verde (**VP2**)
- 1.185 m² se destinan a residencial, clave VU (**VP3**)

Por otra parte, en residencial VU, se realiza el actual trazado viario (**SU4**) de 1.015 m², con lo que la superficie a compensar de viario es de:

TOTAL compensar: **170 m²** de superficie viaria que se ha calificado como Suelo Residencial

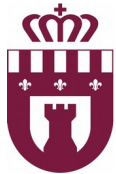
3. Calle Serra la Grana (red secundaria)

La Modificación Puntual nº 14 afecta a 1.969 m² de viales que no se ejecutan y de los cuales:

- 1.552 m² se destinan a Zona Verde (**VG1**)
- 417 m² se destinan a residencial, clave VU (**VG2**)

Por otra parte, en residencial VU, se realiza una rotonda de 138 m² (**SU5**) que se incorporaría a la superficie de la calle Serra la Grana, debiendo compensarse 279 m² de suelo que se recalifica como Suelo Urbano, VU.

4. Calle Carrasqueta (red secundaria)



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

El viario de la calle Carrasqueta ejecutado sobre suelo urbano residencial, VU, al prolongarse la rotonda, **(SU 6)**, es de 270 m², que se incorporarían a la superficie de la calle Carrasqueta.

5. Suelo Urbano residencial, clave VU, vivienda unifamiliar.

En total deben compensarse **8.179 m² de suelo** (8.000 m² de dotacional correspondiente a equipamientos y 179 m² de viario) que se destinan a terciario y a residencial.

Esta superficie se compensa ampliamente al calificarse como Zona Verde (**Zona de Dominio y Uso Público**, de acuerdo con la nomenclatura de las actuales Normas Subsidiarias) la superficie de **11.117 m², (SU 1)** actualmente residencial, calificada como VU, vivienda unifamiliar aislada, que linda al sur con la isleta y los ramales que se pretenden eliminar y al este y al norte con la porción de calle Serra la Grana objeto de la modificación.

Las superficies de suelo residencial afectadas son:

- Superficie de **11.117 m², (SU 1)** al norte de la calle Penyagolosa que pasa a Zona de Dominio y Uso Público.
- Superficie de **3.097 m², (SU 2)** al noroeste de la rotonda de la calle Carrasqueta que se reclasifica como Suelo No Urbanizable común.
- Superficie de **6.134 m², (SU 3)** al sureste de la rotonda de la calle Carrasqueta baja que se reclasifica como Suelo No Urbanizable.

Resumen de superficies que determinan el ámbito de la modificación.

El cuadro resumen de superficies afectadas sería:



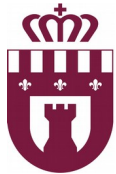
AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

CUADRO DE SUPERFICIES AFECTADAS

CALIFICACIÓN inicial		Superficie afectada inicial	CALIFICACIÓN resultante	Variación final
Dotacional	DOT1	4.490 m ²	Dotacional	-8.000 m²
	DOT2	8.000 m ²	Terciario	
Viario (Red Secundaria)	VP1 isleta	561 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	- 4.668 m ² + 1.423 m ² = -3.245 m²
	VP2 Tramo norte Penyagolosa	953 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	
	VP3 Trazado Penyagolosa	1.185 m ²	Residencial VU	
	VG1 Tramo Serra La Grana	1.552 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	
	VG2 Conexión norte Serra La Grana	417 m ²	Residencial VU	
Residencial (Clave VU, vivienda unifamiliar aislada)	SU1 Norte de la c/Penyagolosa	11.117 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	- 21.771 m ² + 1.602 m ² = -20.169 m²
	SU2 calle Carrasqueta	3.097 m ²	Suelo No Urbanizable	
	SU3 calle Carrasqueta Baja	6.134 m ²	Suelo No Urbanizable	
	SU4 Viario Penyagolosa	1.015 m ²	Superficie Viaria	
	SU5 Rotonda Serra La Grana	138 m ²	Superficie Viaria	
	SU6 Rotonda Carrasqueta	270 m ²	Superficie Viaria	
Zona de Dominio y Uso Público	-----			+ 14.183 m²
Uso Terciario	-----			+ 8.000 m²

C.4 Resumen de edificabilidades que determinan el ámbito de la modificación.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Las parcelas calificadas en las Normas Subsidiarias vigentes como Suelo Urbano, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, cuentan con los siguientes parámetros:

- Tipología: VU (vivienda unifamiliar aislada)
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima: 25%
- Altura máxima permitida: 7 metros (dos plantas)
- Retranqueo a vial: 4 m
- Retranqueo a lindes: 4 m (3 m en uno de ellos)

Los parámetros correspondientes a las parcelas calificadas como Dotacional y Terciario, serían los descritos anteriormente, siendo su edificabilidad:

- Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m²

Para el cálculo de las Unidades de Aprovechamiento consideramos lo establecido en la Memoria Justificativa del Plan General en tramitación, que atribuye un **coeficiente corrector de uso= 1,40** al uso lucrativo correspondiente a residencial aislada y un **coeficiente corrector = 1** al uso lucrativo correspondiente a terciario. El coeficiente corrector de tipología (correspondiente a bloque exento) sería el mismo para el residencial y para el terciario propuesto, por lo que no se homogeneiza en este sentido.

Por tanto, las edificabilidades homogeneizadas de las superficies afectadas serían:

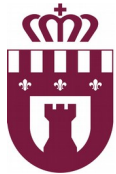
CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDADES AFECTADAS



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

CALIFICACIÓN inicial		Sup. afectada inicial	CALIFICACIÓN resultante	Edificab. resultante	Edificabilidad resultante HOMOGENEIZADA	Variación final Edificab. lucrativa
Dotacional	DOT1	4.490 m ²	Dotacional	3.592 m ² t	-----	---
	DOT2	8.000 m ²	Terciario	6.400 m ² t	6.400 U.A.	
Viario (Red Secundaria)	VP1 isleta	561 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	-----	-----	----
	VP2 Tramo norte Penyagol.	953 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	-----	-----	
	VP3 Trazado Penyagol.	1.185 m ²	Residencial VU	296,25 m ² t	414,75 U.A.	
	VG1 Tramo S. La Grana	1.552 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	-----	-----	
	VG2 Conexión norte S. La Grana	417 m ²	Residencial VU	104,25 m ² t	146 U.A.	
Residencia 1 (Clave VU, vivienda unifamiliar aislada)	SU1 Norte de c/Penyago	11.117 m ²	Zona de Dominio y Uso Público	-2.779 m ² t	-3.891 U.A.	7.619,5-560,75 = 7.059 U.A.
	SU2 c/Carrasq	3.097 m ²	Suelo No Urbanizable	-774,25 m ² t	-1.084 U.A.	
	SU3 c/Carrasq Baja	6.134 m ²	Suelo No Urbanizable	-1.534 m ² t	-2.147 U.A.	
	SU4 Viario Penyagol.	1.015 m ²	Superficie Viaria	-254 m ² t	-355 U.A.	
	SU5 Rotonda S. La Grana	138 m ²	Superficie Viaria	-34,5 m ² t	-48 U.A.	
	SU6 Rotonda Carrasque	270 m ²	Superficie Viaria	-67,5 m ² t	-94,5 U.A.	
Zona de Dominio y Uso Público	-----	-----	-----	-----	-----	----
Uso Terciario	-----	-----	-----	-----	-----	+ 6.400 U.A.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Por tanto, la edificabilidad global del ámbito ha disminuido ya que, por un lado, el nuevo uso terciario introducido con la Modificación Puntual nº 14 aumenta la edificabilidad en **6.400 Unidades de Aprovechamiento**, pero, por otra parte se produce una disminución de **7.059 Unidades de Aprovechamiento**, que se corresponde con la edificabilidad del uso residencial, vivienda unifamiliar aislada, de las parcelas que han cambiado su calificación (12.540 m²) o que se han desclasificado (9.231 m²).

D.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS E INSTITUCIONALES DEL ÁMBITO

D.1- Condiciones geográficas.

Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual nº 14 se encuentran todas en suelo clasificado como **SUELO URBANO** en la urbanización Pla Lloba situada al noroeste del término, y con una superficie según la Memoria de las vigentes Normas Subsidiarias de **453.500 m²**, y de **474.757 m²** según los planos de las mismas.

Descripción de las parcelas:

1. Parcela dotacional (12.490 m²)

La parcela calificada como **dotacional** se sitúa al norte de la urbanización y posee las siguientes características:

Datos catastrales:

Propietario catastral: AYUNTAMIENTO DE BUSOT

Número de referencia catastral: **4642801YH2644S0001SK**

Superficie Catastral: 12.697 m²

Datos Registrales:

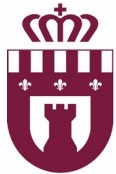
Propietario registral: AYUNTAMIENTO DE BUSOT

Número de finca registral: 4.976

Superficie según registro: 13.000 m²

Medición Real:

Tiene una superficie de 13.000 m² según Escritura y de **12.490 m²** según medición reciente adjunta realizada por ingeniero civil.



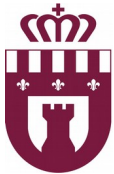
AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

Es una parcela regular de topografía bastante plana, que se encuentra a cota de la calle Serra de Mariola, presentando una diferencia de nivel de unos dos a tres metros con la CV-774.

Linda al norte con la CV-774, al oeste con la avenida Cabeçó d'Or, al sur con la calle Serra de Mariola y al este con la calle Serra de Bernia y con la parcela catastral nº 4642827YH2644S0001IK, de titularidad privada y clasificada como suelo urbano, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.

Tiene acceso a todos los servicios, debiendo realizar la acometida a la red general de saneamiento.



AYUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4642801YH2644S0001SK

DATOS DEL INMUEBLE

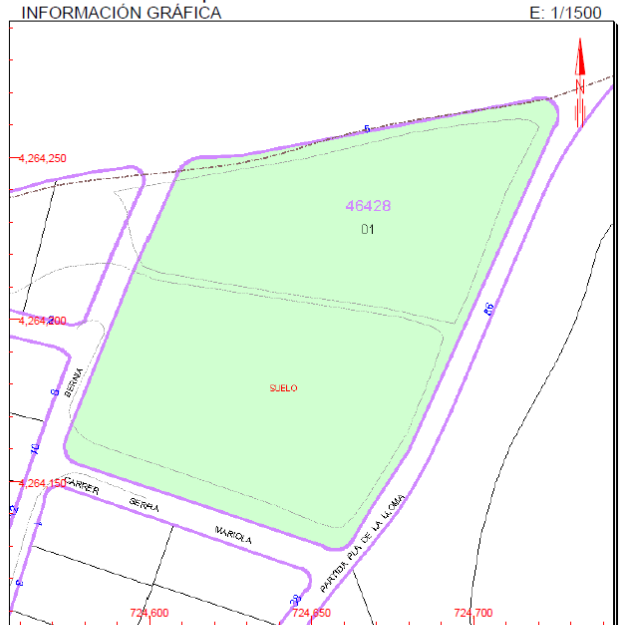
LOCALIZACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 5 Suelo	
03111 BUSOT [ALICANTE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 5 RESTO FINCA MANZ-3		
BUSOT [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	12.697	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BUSOT Provincia de ALICANTE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

724,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

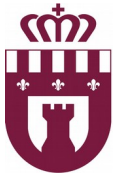
Lunes, 11 de Julio de 2016



2. Suelo urbano en la avenida Cabeçó d'Or (11.117 m²)

Se corresponde con parte de dos parcelas catastrales:





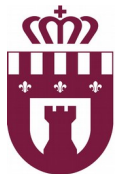
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

AJUNTAMENT DE BUSOT

calle Serra la Grana con la avenida Cabeçó d'Or (incluida dentro de la misma parcela catastral), al este con el Suelo No Urbanizable, de régimen común, al sureste con una parcela de suelo Urbano, al sur con la calle Penyagolosa (en la Modificación propuesta con cuatro parcelas de suelo Urbano) y al este con la avenida Cabeçó d'Or.



3. Parcela en calle Carrasqueta (3.097 m²)



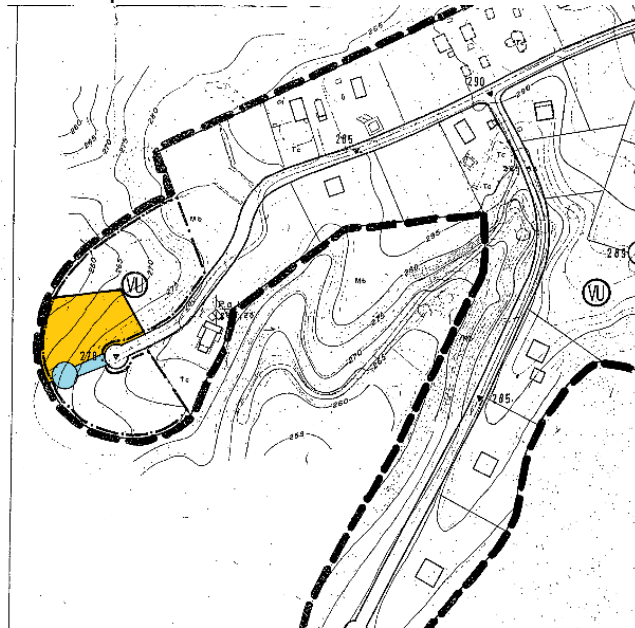
AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Se sitúa al final de la calle Carrasqueta, al suroeste de la urbanización Pla Lloba y al noroeste de la rotonda del final de la calle Carrasqueta en su derivación norte, sobre un terreno considerado como **suelo forestal estratégico** por la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana.

Se corresponde con parte de dos parcelas catastrales:

- la parcela nº 3734203YH2630S0001YG
- la parcela nº 3734202YH2630S0001BG



GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 3734203YH2630S0001YG					
DATOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 23 Suelo 03111 BUSOT [ALICANTE]					
USO LOCAL PRINCIPAL Suelo sin edif.					
AÑO CONSTRUCCIÓN --					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000					
SUPERFICIE CONSTRUIDA m² --					
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE					
SITUACIÓN CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 23 BUSOT [ALICANTE]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA m² 0					
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m² 5.531					
TIPO DE FINCA Suelo sin edificar					

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BUSOT Provincia de ALICANTE

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 11 de Julio de 2016

723,650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
723,650 Límite de Manzana
723,650 Límite de Parcela
723,650 Límite de Construcciones
723,650 Muestreo y aeras
723,650 Límite zona verde
723,650 Hidrografía



AJUNTAMENT DE BUSOT



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BUSOT Provincia de ALICANTE

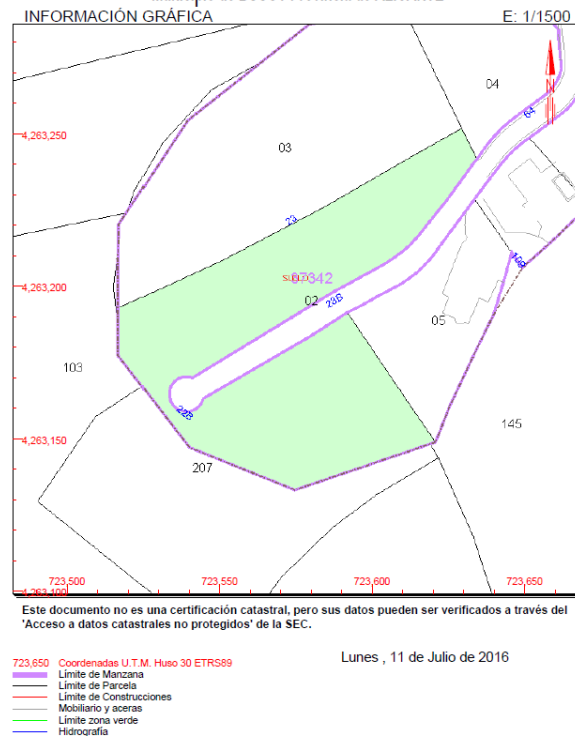
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3734202YH2630S0001BG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 22 Suelo	
03111 BUSOT [ALICANTE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

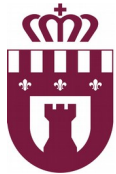
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 22[B]	
BUSOT [ALICANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
0	6.155 Suelo sin edificar



Linda al norte y al este con suelo urbano clave, VU, vivienda unifamiliar aislada, al sur con la calle Carrasqueta y al oeste con el Suelo No Urbanizable de régimen común. Presenta un importante desnivel en dirección este a oeste, con una orografía en parte abancalada, de cultivos abandonados y en parte de monte.





AJUNTAMENT DE BUSOT

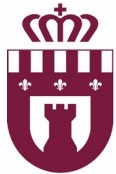


4. Parcela en calle Carrasqueta baja (6.134 m²)

La parcela de **6.134 m²** se sitúa al sureste de la rotonda de la calle Carrasqueta baja, en un terreno considerado como **suelo forestal estratégico** por la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, de fuerte pendiente y bastante abrupto.

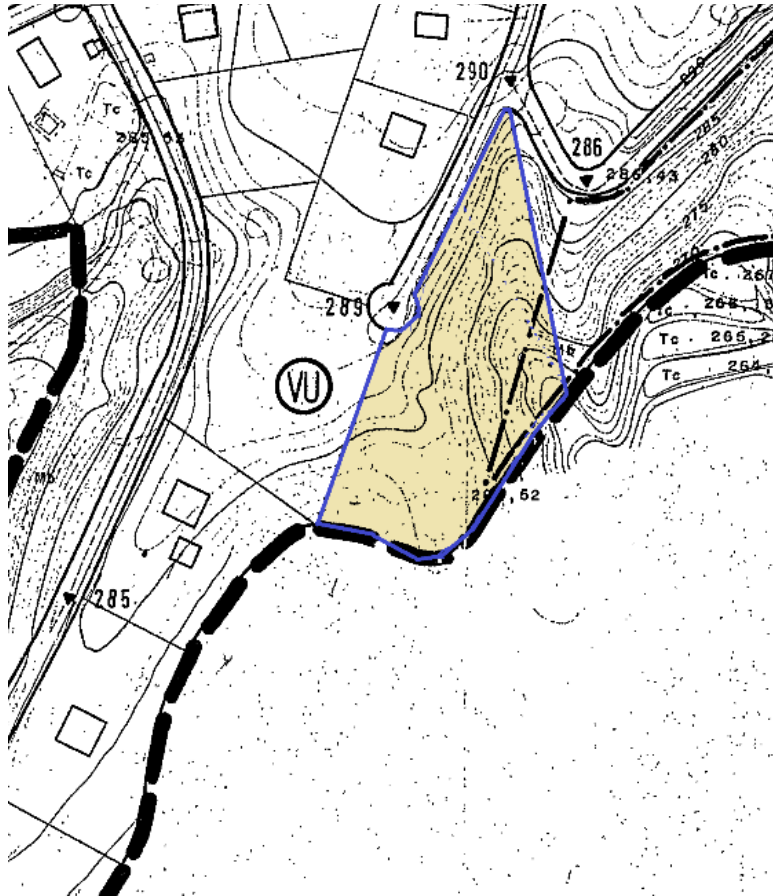
Se corresponde con parte de dos parcelas catastrales, la parcela nº 4034505YH2643S0001D y la nº 4034504YH2643S0001RQ.

Linda al noroeste con la calle Carrasqueta, al noreste con suelo clasificado como urbano, clave, VU, vivienda unifamiliar aislada, incluido en una Unidad de Ejecución, al sur con Suelo No Urbanizable de régimen común, considerado como forestal estratégico por la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana. Presenta un importante desnivel en dirección norte a sur.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4034505YH2643S0001DQ

DATOS DEL INMUEBLE

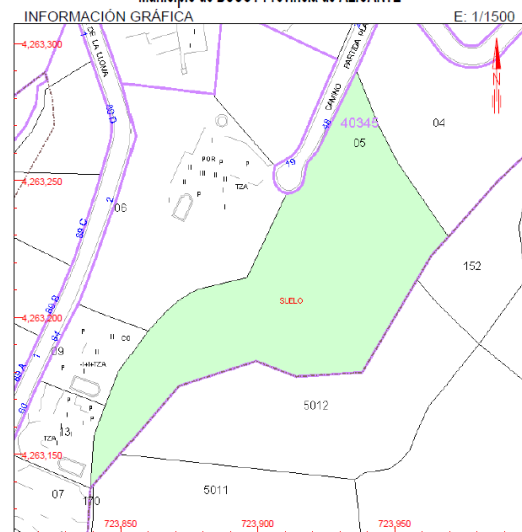
LOCALIZACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 48 Suelo	
03111 BUSOT [ALICANTE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 48	
BUSOT [ALICANTE]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA
0	6.406 Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

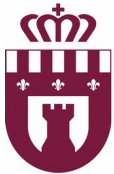
Municipio de BUSOT Provincia de ALICANTE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

723,950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Lunes, 11 de Julio de 2016



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4034504YH2643S0001RQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 47 Suelo	
03111 BUSOT [ALICANTE]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
CM PARTIDA PLA LLOMA DE LA 47		
BUSOT [ALICANTE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
--	6.168	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BUSOT Provincia de ALICANTE
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

724.050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

724.050 Límite de Manzana

724.050 Límite de Parcela

724.050 Límite de Construcciones

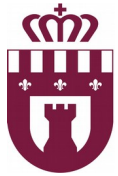
724.050 Mobiliario y aceras

724.050 Límite zona verde

724.050 Hidrografía

Lunes , 11 de Julio de 2016

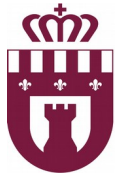




AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT





AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Características naturales del ámbito

La urbanización Pla Lloma se desarrolla sobre una zona más elevada que el resto, al noroeste del casco urbano y separada un kilómetro del mismo.

Aprovechamiento de que es susceptible

Es un suelo clasificado como Urbano, por el primer planeamiento urbanístico municipal, las Normas Subsidiarias aprobadas el año 1989, antecedentes de las actuales Normas Subsidiarias, y se encuentra consolidado por la urbanización, con la excepción de la red general de saneamiento de la que carece la parte sur de la urbanización. El uso predominante en el ámbito es el **uso residencial**, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, uso que no altera la presente modificación puntual.

La clasificación del suelo realizada por las Normas Subsidiarias no se corresponde en ocasiones con la consideración de suelo forestal estratégico que realiza la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana en parte de su ámbito, pretendiendo la presente modificación puntual adecuar en parte ambos instrumentos.

Aptitud de los terrenos para los nuevos usos previstos

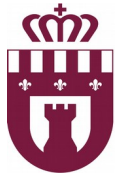
Uso Terciario

La parte de parcela que la presente Modificación Puntual nº 14 destina a **suelo terciario**, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, y que las Normas Subsidiarias destinaban a dotacional, posee todos los servicios urbanísticos, está enclavada en suelo urbano consolidado por la urbanización y no presenta peculiaridades naturales ni orográficas que hagan inadecuada la introducción del uso terciario propuesto, sin perjuicio de que se pueda requerir, en el marco de concesión de las pertinentes licencias ambientales, un estudio de tráfico, de ruido o de otro tipo si, cuando, se determine la actividad concreta a implantar, pueda ser susceptible de generar molestias por su intensidad de tráfico, ruido u otras características.

Viales

Las parcelas destinadas a **viario** por la Modificación Puntual y que las Normas Subsidiarias calificaban como de uso residencial se encuentran realmente ejecutadas como viales.

Residencial



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Las parcelas destinadas a **residencial** que se corresponden con tramos de la red viaria se encuentran, en la calle Penyagolosa, en un suelo consolidado por la edificación y la urbanización, y en la calle Serra la Grana, se corresponden con un suelo apto para construir, sin dificultades orográficas, y que cuenta con la condición de solar.

Zona Verde/ Suelo No Urbanizable

Las parcelas que la presente Modificación Puntual nº 14 destinan a **Zona de Dominio y Uso Público**, así como aquellas desclasificadas como Suelo Urbano que pasarían a considerarse Suelo No Urbanizable, poseen unas características naturales que las hacen mucho más adecuadas a estos fines (Zona Verde o Suelo No Urbanizable) que al de viario o al de suelo residencial propuesto por las Normas

Por tanto, los nuevos usos que la Modificación Puntual nº 14 propone son más acordes con la naturaleza actual de los terrenos que los usos dispuestos por las Normas Subsidiarias, los cuales, en algunos casos, resultan ciertamente inadecuados, siendo precisamente uno de los motivos de la Modificación Puntual nº 14 la adaptación del planeamiento a la realidad física y a la aptitud de los terrenos.

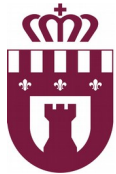
Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes

1. Usos presentes en el suelo. Edificaciones

Las parcelas afectadas por la presente Modificación Puntual nº 14 no se encuentran edificadas, a excepción de la porción de viario de la calle Penyagolosa que pasaba a calificarse como suelo urbano, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.

2. Infraestructuras existentes. Servicios de gestión municipal.

Las parcelas afectadas situadas al norte de la urbanización (parcela dotacional y parcela en Suelo Urbano que se recalifica como Zona De Dominio y Uso Público) están consideradas como Suelo urbano por las vigentes Normas Subsidiarias y, además, cuentan con la condición de solar, conforme al artículo 177 de la LOTUP, al tener acceso rodado por vía pavimentada, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, suministro de agua potable, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales a la red general de



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

alcantarillado del municipio, conectada con el colector general de saneamiento.

Las parcelas situadas en la calle Carrasqueta cuentan con todos los accesos y servicios, excepto con la red de saneamiento, por lo que, aunque calificadas como suelo urbano residencial, carecen de la condición de solar.

Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

En la zona existen redes de baja y media tensión y centros de transformación propiedad de la compañía Iberdrola.

Abastecimiento de agua domiciliaria

La actuación prevista no genera usos que supongan incrementos sensibles de consumo de recursos sobre los previstos en las Normas Subsidiarias vigentes, planteándose además una reducción del aprovechamiento global, por lo que debe entenderse garantizada de manera suficiente la presión y el caudal para toda la zona existiendo la posibilidad de acometer a la red de suministro de agua potable por diferentes puntos de ésta

Saneamiento y Alcantarillado y depuración de aguas residuales

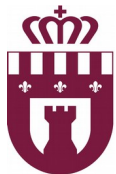
En las calles colindantes a la parcela dotacional, que es donde se introduce el nuevo uso, existen redes de saneamiento suficientes para acoger las demandas de la futura edificación. Asimismo, queda garantizada la depuración de las nuevas residuales que se generen mediante las infraestructuras existentes sin necesidad de suplementar la red primaria o secundaria de dotaciones.

Recogida, transporte y eliminación de residuos sólidos y enseres

Los nuevos usos a implantar no presentan particularidades específicas en cuanto a la composición de los residuos que generan, siendo absorbidos con las infraestructuras y recursos implantados en la zona, sin necesidad de suplementarlos.

Valores existentes en el territorio: paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos

No existen en el ámbito de la modificación valores urbanos, históricos o artísticos a considerar. En cuanto a los valores paisajísticos, la modificación propuesta mejora los existentes al no permitir la construcción en unos terrenos con desnivel



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

considerable y con características de suelo forestal, mejorando la calidad paisajística del entorno.

D.2- Condiciones institucionales.

La Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busot afecta exclusivamente a suelo urbano, en Pla Lloma, en un ámbito consolidado por la urbanización que cuenta con acceso a los servicios, a excepción de la red general de saneamiento en la parte sur, en la que se propone la desclasificación de suelo. Al desarrollarse la Unidad de Ejecución en la que se ubica la parcela dotacional objeto de la Modificación Puntual nº 14 se completó la urbanización del norte del Pla Lloma ejecutándose la red de saneamiento y su conexión con el colector general del municipio.

Planeamiento vigente: Las Normas Subsidiarias de Busot. Previsiones, Fines y Objetivos.

El planeamiento actualmente vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Busot, aprobadas el 24 de mayo de 1995 y publicadas en B.O.P. de 4 de junio de 1996. La Normas previeron un desarrollo urbanístico basado en un modelo expansivo, incorporando al planeamiento las incipientes urbanizaciones de origen espontáneo y potenciando su consolidación.

En ocasiones la clasificación del suelo Urbano y su calificación como residencial no resultaban conformes con la propia naturaleza del suelo, afectando suelo forestal, como es el caso, o zonas de cauce.

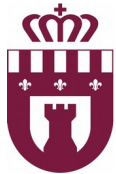
Por otro lado, los equipamientos correspondientes a cada urbanización, sin distinguirse red primaria o secundaria, se focalizan en una sola parcela de gran tamaño, lo que dificulta su desarrollo.

Condiciones derivadas del planeamiento y programación que está en ejecución cuando se modifican las N.N.S.S.

Condiciones del planeamiento.

Como se ha indicado anteriormente, los parámetros urbanísticos de las parcelas afectadas son:

Parcela dotacional, clave DOT:



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m²

Ocupación máxima: 60%

La altura máxima permitida hasta cumbrera será de 9,50 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela.

El número máximo de plantas será de tres.

Retranqueo a CV 774: 18 m

Parcela residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada:

- Tipología: VU (vivienda unifamiliar aislada)
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m²
- Ocupación máxima: 25%
- Altura máxima permitida: 7 metros (dos plantas)
- Fachada mínima: 6 metros
- Círculo inscrito: 15 m. diámetro
- Retranqueo a vial: 4 m
- Retranqueo a lindes: 4 m (3 m en uno de ellos)

Modificaciones e Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

La cesión de la parcela dotacional se realizó a través del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada Pla Lloma promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico Pla Lloma.

Las dos porciones de suelo desclasificadas se encuentran dentro de sendas unidades de ejecución que se reajustarán, disminuyendo su superficie al no incluir el suelo no urbanizable. Esta reducción de tamaño no afectará de manera significativa al desarrollo económico de las mismas ya que carecen de cesiones y las obras de urbanización a realizar no son de envergadura, siendo la complicada orografía de los terrenos de calificación residencial lo que ha lastrado en parte su ejecución.

Condiciones que derivan del Planeamiento de Acción Territorial vigente.

El hecho de que las actuaciones se desarrollen en un pequeño ámbito del Suelo Urbano consolidado, ordenado desde las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes, y que cuentan con su



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Estudio de Impacto Ambiental, hace irrelevante la consideración de las cartografías temáticas relativas a:

- II.3.1. Inundabilidad
- II.3.2. Accesibilidad de acuíferos
- II.3.3. Vulnerabilidad de acuíferos
- II.3.4. Sismicidad
- II.3.5. Desprendimientos y deslizamientos
- II.3.6. Riesgo de erosión

siendo aplicable las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias para el término municipal. Sin embargo, teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias se aprobaron en 1995 y que, mediante Orden de 8 de marzo de 1999 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se declararon de necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos o territoriales que se formularan en la Comunidad Valenciana determinadas Cartografías Temáticas integrantes del Sistema de Información Territorial, se considera conveniente repasar estas cartografías, que analizan, a escala regional (1:50.000), la presencia de los diferentes recursos (hídricos, geológicos, suelo) y la existencia de determinados riesgos naturales (de inundación, contaminación de acuíferos, deslizamiento y desprendimiento, erosión) en las distintas partes del territorio.

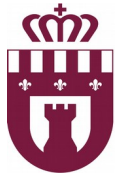
Por otro lado, los usos que se permiten son los mismos que actualmente contemplan las Normas Subsidiarias para la urbanización Pla Lloba, simplemente se facilita la implantación exclusiva del uso terciario en una parcela concreta, uso asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, no existiendo una modificación del uso dominante de la urbanización.

En la Modificación Puntual que nos afecta están presentes los siguientes recursos y riesgos.

RECURSOS

Accesibilidad potencial a los recursos hídricos.

La Cartografía Temática nº 3 sobre "Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana" (COPUT, 1998)



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

analiza la presencia del recurso agua, cuyo objeto es identificar el grado de disponibilidad física del recurso agua en las diferentes zonas del territorio, diferenciando las áreas en las que no existen problemas de accesibilidad de las que sí que los tienen.

Al tratarse de un suelo urbano ya urbanizado no es necesario realizar el estudio de abastecimiento de agua al sector, ya que dicha planificación ya fue realizada en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias. Si bien se produce un aumento de la edificabilidad terciaria se compensa con la reducción de suelo urbano residencial, por lo que, en principio, no sería necesario informe acerca de la disponibilidad de los recursos hídricos.

Capacidad de uso del suelo.

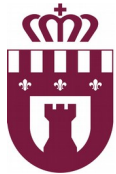
La capacidad de uso expresa, en cada porción del territorio, la matriz de acogida ante usos agrarios muy generales (agrícola, forestal estratégico y pastizal), evalúa las características que ofrece el suelo de forma natural y cuáles son las limitaciones que restringen su utilización.

En el libro sobre "El suelo como recurso natural en la Comunidad Valenciana" se analiza la capacidad de uso del suelo en toda la Comunidad, diferenciándose 5 categorías: muy elevada, elevada, moderada, baja y muy baja.

En el ámbito que nos ocupa se califica como baja. Clase D

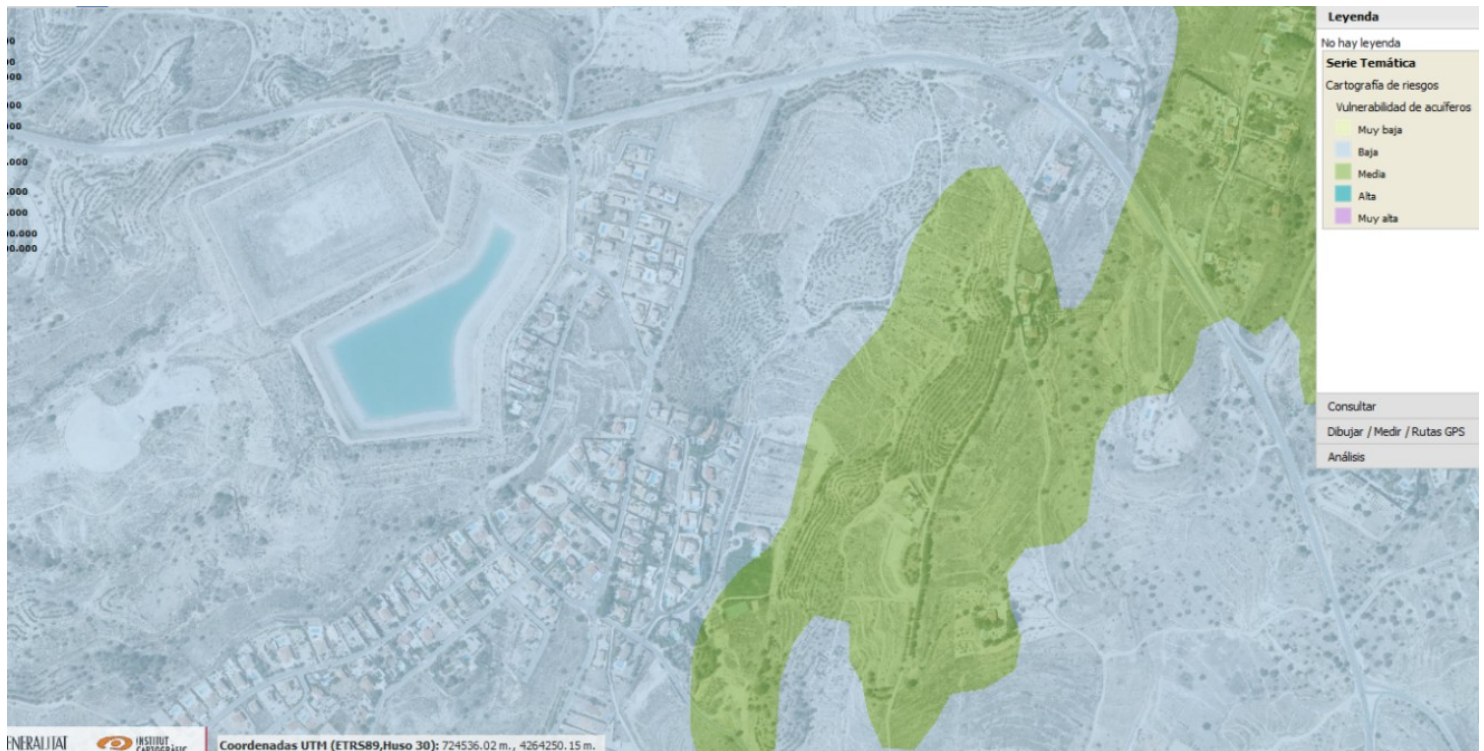
RIESGOS NATURALES

Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT



Al tratarse de un suelo ya urbanizado no existe vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas. En la parte calificada como Zona Verde la cartografía temática señala una vulnerabilidad baja.

Riesgo de inundación.

Ni la Cartografía Temática nº 1 sobre “Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana” (COPUT, 1997) ni el PATRICOVA recogen afecciones por riesgo de inundación sobre el ámbito de la Modificación Puntual nº 14.

Riesgo de erosión.

Se trata de un suelo ya urbanizado, si bien la Cartografía Temática de la COPUT recoge riesgo de erosión alta en el mismo.

Riesgo de deslizamiento y de desprendimientos.

La Cartografía Temática recoge afecciones por riesgo de deslizamiento bajo en las zonas del oeste clasificadas como Suelo Urbano, clave VU, que se pretenden reclasificar como Suelo No



AJUNTAMENT DE BUSOT

Urbanizable. En el resto del ámbito de la Modificación Puntual nº 14, al tratarse de un suelo con una pendiente muy baja, no existe riesgo ni de deslizamiento ni de desprendimientos y la Cartografía Temática no recoge afecciones por riesgo de deslizamiento ni de desprendimientos.

INFRAESTRUCTURA VERDE de la comunidad

Suelo Forestal Estratégico

El suelo calificado actualmente como residencial clave, VU, vivienda unifamiliar aislada que se pretende reclasificar como Suelo No Urbanizable se considera forestal estratégico en la cartografía de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana.



También se considera forestal estratégico en la cartografía de la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana el suelo situado en la calle Carrasqueta, calificado actualmente como



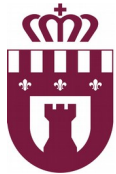
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

AJUNTAMENT DE BUSOT

residencial clave, VU, vivienda unifamiliar aislada, que se pretende reclasificar como Zona de Dominio y Uso Público.



Por tanto, si bien el ámbito de actuación presenta valores comprometidos para el Plan General Forestal de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 106/2004, de 25 junio, y recogido en la cartografía de la Infraestructura Verde, las actuaciones que la Modificación nº 14 de las Normas Subsidiarias proponen sobre



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

este tipo de suelo son: o bien el cambio de uso de suelo residencial a Zona de Dominio y Uso Público, o de viario a Zona de Dominio y Uso Público, o bien la desclasificación, pasando a ser suelos no urbanizables, en lugar de suelos urbanos residenciales, por lo que no parece procedente pronunciamiento al respecto.

En el territorio de la Comunitat Valenciana, la legislación sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico viene constituida por los siguientes bienes públicos de titularidad no municipal:

Carreteras.

Resulta de aplicación el catálogo que de las infraestructuras viarias contiene el documento "Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana" perteneciente a la Serie de Cartografía Temática de la Conselleria d'Obres Publiques, Urbanisme i Transports, y su régimen jurídico debe ajustarse a la regulación autonómica en la materia que viene constituida por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras y el 11 Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 23/1995, de 6 de febrero.

La parcela dotacional linda al norte con la CV-774, estando afectada por la servidumbre de 21 metros desde el eje de la misma, establecida en las vigentes Normas Subsidiarias.

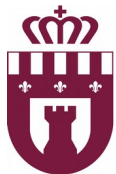
Transporte de energía eléctrica.

No existen afecciones en materia de transporte de energía eléctrica en el ámbito de la modificación.

Vías pecuarias.

El ámbito se encuentra atravesado por la Vereda de la Casa de la Alquedra. Al norte, limita con la Colada del camino de Jijona.

La Modificación Puntual nº 14 propuesta no afecta ni al trazado ni a la superficie de estas dos vías pecuarias. En la Instrucción de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias, se indicaba que, en lo referente al tratamiento de la vía pecuaria en el suelo clasificado como urbano, las vías pecuarias tendrían la consideración urbanística de red primaria. Las Normas Subsidiarias



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

del 95, y anteriormente las del 89, incluyeron en el suelo urbano la vereda de la Casa de la Alqedra, que pasa a denominarse Avenida de Cabeçó d'Or en el tramo que transcurre por la urbanización Pla Lloma.

Dominio hídrico.

No existen afecciones en materia de dominio hídrico en el ámbito de la modificación.

Espacios naturales protegidos.

Las afecciones en materia de espacios naturales protegidos tienen su origen en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

Biodiversidad

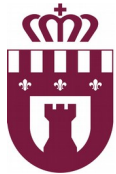
En el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los Hábitats naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (Directiva de Hábitats). Según la cartografía temática de la Comunidad Valenciana en el ámbito del Plan no existen hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación.

No existen microreservas dentro del ámbito de la modificación.

Otras figuras de protección

Al norte de la urbanización, sin lindar con ella, se extiende la ZEPA Cabeçó d'Or y La Grana.

La zona de actuación de la Modificación Puntual nº 14 se encuentra afectada por el Área Prioritaria nº 8. Montnegre-Cabeçó d'Or, establecida en la Resolución de 15 de octubre de 2010, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y vicepresidente tercero del Consell, por la que se establecen las zonas de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución, y se ordenan medidas para la reducción de la mortalidad de aves en líneas eléctricas de alta tensión.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Sin embargo, el desarrollo de la Modificación Puntual nº 14 no afectaría al Área Prioritaria más de lo que la pueda afectar el normal desarrollo de las Normas Subsidiarias en esta urbanización.

Patrimonio cultural.

No existen afecciones en materia de patrimonio cultural en el ámbito de la modificación.

Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.

No hay previstas, en el momento actual, actuaciones públicas ni obras programadas que influyan en el desarrollo urbano en el ámbito objeto de la Modificación Puntual.

CONCLUSIÓN

Las parcelas objeto de la actuación reúnen las condiciones geográficas e institucionales para la implantación en las mismas del uso terciario en parcela exclusiva propuesto y para la realización de los cambios de clasificación y reclasificación planteados.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.- Justificación de la modificación

A.1. Antecedentes

Tras la decisión del Equipo de Gobierno de cambiar parte del uso de la actual parcela dotacional de la urbanización Pla Lloba y destinarla a un uso terciario exclusivo, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, aparece la necesidad de reubicar la superficie dotacional en las inmediaciones del ámbito afectado y de restaurar el Equilibrio Dotacional Global de la urbanización. Es voluntad de la Corporación asimismo legalizar el actual trazado viario de la red secundaria y adaptarse al PATFOR en lo posible.

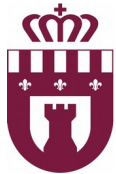
Una vez decididas, por parte del equipo de gobierno, la ubicación y distribución de esta superficie dotacional y de las parcelas a recalificar y reclasificar, la Alcaldía dispone que por la secretaría y los servicios técnicos municipales se elabore y redacte la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Busot necesaria para plasmar estas demandas.

La Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias prevista se amolda a las necesidades del municipio, mediante el redimensionamiento de los espacios existentes, desde una perspectiva de calidad integral de vida y servicios a la ciudadanía, y la recalificación de suelos teniendo en cuenta su estado o naturaleza.

Los efectos producidos serían principalmente de signo positivo:

- Adecuación del planeamiento a la realidad existente anterior, solucionando unas situaciones de fuera de ordenación sobrevenidas.

- Favorecer la implantación de usos terciarios, asimilables a los usos comerciales y a los usos públicos de las Normas Urbanísticas, revitalizadores de la zona, optimizando los recursos económicos públicos.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

- Mejora de la adecuación de la naturaleza del suelo a su destino.

Desde el punto de vista ambiental resulta altamente aconsejable cambiar la calificación de una zona residencial de las características señaladas a Zona Verde y de la zona viaria a zona verde y rectificar la clasificación como suelo urbano de un suelo forestal estratégico de bastante desnivel.

Y desde el punto de vista procedimental resulta una alternativa viable la enajenación de una parcela terciaria, independiente de la parcela dotacional, facilitando así el proceso de implantación de un terciario.

A.2. Alcance de la modificación

A.2.1 Carácter puntual de la propuesta

No se trata de una revisión del Modelo Territorial propuesto para el municipio por las Normas Subsidiarias vigentes sino que afecta únicamente a unas parcelas dentro del ámbito de la urbanización Pla Lloma.

A.2.2 El marco legal.

El marco legal de aplicación está compuesto básicamente por:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

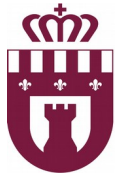
- Ley 5/2014, de 25 de julio, por la que se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, LOTUP.

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Busot de 1995

A.2.3 El marco jurídico-formal: red primaria y red secundaria

Definidas las modificaciones que se programan mediante la presente propuesta, la primera cuestión que se plantea desde el punto de vista jurídico formal es la de determinar la naturaleza jurídica de la ordenación que se modifica para establecer qué



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

órgano es competente para la aprobación definitiva del procedimiento.

Carácter estructurante de la parcela dotacional

Si bien las vigentes Normas Subsidiarias no distinguen entre red primaria y secundaria, la parcela dotacional afectada puede considerarse al servicio del sector y, por tanto, perteneciente a la red secundaria de dotaciones.

Carácter estructurante del viario afectado

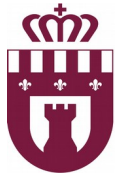
Los tres viales afectados por la modificación propuesta son: la calle Penyagolosa, la calle Serra la Grana y la calle Carrasqueta y forman parte de la **red viaria secundaria**, no son estructurales.

Cambio de uso de las parcelas

En la modificación se plantean los siguientes cambios de uso de parcelas:

- parte de parcela destinada a equipamientos que pasa a uso terciario, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas.
- tramos de viario que pasan a zona verde
- tramos de viario que pasan a suelo urbano residencial, clave VU, vivienda unifamiliar aislada.
- parcelas residenciales, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, que pasan a viario de la red secundaria.
- parcelas residenciales, clave VU, vivienda unifamiliar aislada, que pasan a dotacionales (zona verde)

Al tratarse de una modificación de uso de un suelo dotacional (viario y equipamientos) para transformarlo en un suelo con aprovechamiento lucrativo privado (terciario y residencial, se debe suplementar la red secundaria hasta reequilibrar la relación entre suelo lucrativo y dotacional.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

Esta compensación se justifica en el presente documento y se recoge en el cálculo del Estándar Dotacional Global.

La modificación plantea inicialmente un aumento de la edificabilidad lucrativa del ámbito que se compensa al desclasificar suelo residencial, modificándose el IEB total de la urbanización.

El artículo 21 de la LOTUP incluye entre las determinaciones de la ordenación estructural la clasificación del suelo. Además, en base al Apartado 1 b) (8) del Anexo V de la LOTUP en relación a su artículo 21, se establece que el IEB es una determinación de la Ordenación Estructural

Por tanto, se considera que la Modificación Puntual propuesta afecta a determinaciones propias de la **ordenación estructural**, conforme al artículo 21 de la LOTUP, por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Conselleria competente en ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con el artículo 44-2-c) de la LOTUP.

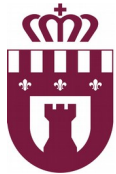
B.- Justificación de la ordenación estructural

Estándares

1. Mantenimiento del equilibrio de dotaciones de la Red Primaria.

El artículo 63.3 de la LOTUP establece que: *"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."*

En el punto 8, *Modificaciones de planes*, del citado anexo IV se indica:



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

"8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

*8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el **estándar dotacional global de referencia** será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."

Para demostrar que con la Modificación Puntual nº 14 propuesta no se ha disminuido el Equilibrio Dotacional Global de la zona, señalado en el apartado III.1.1 del Anexo IV, de la LOTUP, calculamos el EDG que existe actualmente en la urbanización Pla Lloma y lo comparamos con el EDG que resultaría si se aplicara la Modificación.

De conformidad con el citado punto II.1.1 del Anexo IV, el estándar dotacional global (EDG), se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

La LOTUPP no define si la edificabilidad total debe expresarse en m²t o en U.A. En principio no existían edificabilidades distintas a la residencial pero con la Modificación Puntual se introduce la edificabilidad terciaria.

Al no estar definido, al efectuar la comparación del Estándar Dotacional Global en el ámbito de la urbanización Pla Lloma en las actuales Normas Subsidiarias y en la Modificación propuesta,



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

realizaremos el cálculo de dos maneras: primero sin homogeneizar las edificabilidades y segundo, homogeneizándolas.

CÁLCULO SIN HOMOGENEIZAR EDIFICABILIDADES

A. - EDG según Normas Subsidiarias vigentes

El estándar dotacional global (EDG), se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

Calculamos el EDG actual, siendo:

- 126.943 m² la superficie viaria de la urbanización
- 12.490 m² la superficie real de equipamientos (DOT)
- 39.800 m² la superficie de zona verde

Total= 179.233 m² suelo dotacional público

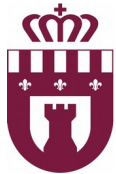
La superficie total real de la urbanización es de **474.757 m²**.

Si descontamos la red viaria, la de equipamientos y la de dotaciones (es decir, 179.233 m² suelo) obtenemos que la superficie residencial de la urbanización es de **295.524 m²** de suelo, clave VU, con una edificabilidad de 0,25 m²t/m²s, con lo que la edificabilidad lucrativa sería de:

$$295.524 \text{ m}^2\text{s} \times 0,25 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = 73.881 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{EDG} = (126.943 \text{ m}^2\text{s} + 12.490 \text{ m}^2\text{s} + 39.800 \text{ m}^2\text{s}) / 73.881 \text{ m}^2\text{t}$$

SUPERFICIE URBANIZACIÓN	Superficie dotacional pública			Superficie residencial
	Superficie viaria	Equipamiento	Zonas verdes	
474.757 m²	126.943 m ²	12.490 m ²	39.800 m ²	295.524 m²
	Total= 179.233 m ² s			Total Edificabilidad= 73.881 m ² t



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

$$\text{EDG} = 179.233 \text{ m}^2\text{s} / 73.881 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{2,42 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}}$$

B. - EDG según Modificación Puntual nº 14

En la Modificación Puntual nº 14 planteada tenemos:

- $126.943 \text{ m}^2 - 3.245 \text{ m}^2 = \mathbf{123.698 \text{ m}^2}$ de superficie viaria de la urbanización

- $12.490 \text{ m}^2 - 8.000 \text{ m}^2 = \mathbf{4.490 \text{ m}^2}$ de superficie de equipamientos

- $39.800 \text{ m}^2 + 14.183 \text{ m}^2 = \mathbf{53.983 \text{ m}^2}$ de superficie de zona verde

Total= 182.171 m^2 suelo dotacional público

La superficie de la urbanización ha disminuido en 9.231 m^2 de suelo residencial que se ha desclasificado, con lo que la superficie total sería:

$$474.757 \text{ m}^2 - 9.231 \text{ m}^2 = 465.526 \text{ m}^2$$

Si descontamos la red viaria, la de equipamientos y la de dotaciones (es decir, 182.171 m^2 suelo) obtenemos que la superficie residencial y terciaria de la urbanización es de 283.355 m^2 de suelo. De esta superficie, $\mathbf{275.355 \text{ m}^2}$ se corresponden con suelo residencial, clave VU, con una edificabilidad de $0,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, y $\mathbf{8.000 \text{ m}^2}$ con suelo terciario, con una edificabilidad de $0,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, con lo que la edificabilidad lucrativa total sería de:

$$283.355 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = 275.355 \text{ m}^2 (\text{VU}) + 8.000 \text{ m}^2 (\text{TER})$$

$$275.355 \text{ m}^2\text{s} \times 0,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 68.838,75 \text{ m}^2\text{t}$$

$$8.000 \text{ m}^2\text{s} \times 0,8 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 6.400 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Edificabilidad Lucrativa total} = 75.238,75 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{EDG} = (123.698 \text{ m}^2\text{s} + 4.490 \text{ m}^2 + 53.983 \text{ m}^2\text{s}) / 75.238,75 \text{ m}^2\text{t}$$



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

ACORDAMIENTO DE USOS					
SUPERFICIE URBANIZACIÓN	Superficie dotacional pública			Superficie residencial	Superficie terciaria
	Superficie viaria	Equipamiento	Zonas verdes		
465.526 m²	123.698 m²	4.490 m²	53.983 m²	275.355 m²	8.000 m²
	Total= 182.171 m²s			ER= 68.838 m²t	ET= 6.400 m²t
EDG= 182.171 m²s/ 75.238,75 m²t = 2,42 m²s/m²t					

Se ha compensado la merma de superficie dotacional de equipamientos con la recalificación de las parcelas residenciales VU a Zona Verde.

Al plantearse el cambio de calificación de la dotación aparece un aumento de la edificabilidad lucrativa del sector, pero el equilibrio dotacional global contemplado en la LOTUP no se ve afectado al aumentar la zona verde y disminuir la superficie residencial con la reclasificación de los terrenos en la zona forestal de la calle Carrasqueta.

Por tanto, el EDG permanece igual:

EDG NNSS = 2,42 m²s/m²t	=	EDG MP nº14 = 2,42 m²s/m²t
--	---	---

CÁLCULO HOMOGENEIZANDO EDIFICABILIDADES

Como se ha indicado anteriormente, para el cálculo de las Unidades de Aprovechamiento consideramos lo establecido en la Memoria Justificativa del Plan General en tramitación, que atribuye un **coeficiente corrector de uso= 1,40** al uso lucrativo correspondiente a residencial aislada y un **coeficiente corrector= 1** al uso lucrativo correspondiente a terciario.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

El coeficiente corrector de tipología (correspondiente a bloque exento) sería el mismo para el residencial y para el terciario propuesto, por lo que no se homogeneiza en este sentido.

A. - EDG según Normas Subsidiarias vigentes

Como a la vivienda residencial aislada se le atribuye un coeficiente corrector de uso de 1,4 tenemos:

$$73.881 \text{ m}^2\text{t} \times 1,4 = 103.433 \text{ U.A.}$$

El estándar dotacional global (EDG) sería:

SUPERFICIE URBANIZACIÓN	Superficie dotacional pública			Superficie residencial
	Superficie viaria	Equipamiento	Zonas verdes	
474.757 m²	126.943 m²	12.490 m²	39.800 m²	295.524 m²
	Total= 179.233 m²s			ER= 73.881 m²t
				ER homogeneizada= 73.881 m²t x 1,4 = 103.433 U.A.
EDG= 179.233 m²s/ 103.433 U.A. = 1,73 m²s/U.A.				

B. - EDG según Modificación Puntual nº 14

En la Modificación Puntual nº 14 planteada tenemos:

SUPERFICIE URBANIZACIÓN	Superficie dotacional pública			Superficie residencial	Superficie terciaria
	Superficie viaria	Equipamiento	Zonas verdes		
465.526 m²	123.698 m ²	4.490 m ²	53.983 m ²	275.355 m ²	8.000 m ²



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

	Total= 182.171 m²s	ERhomogeneizada = 68.838 m²t X 1.4 =96.374 U.A.	EThomogeneizada = 6.400 m²t x 1 =6.400 U.A.
		96.374 U.A +6.400 U.A. =102.774 U.A.	
EDG= 182.171 m²s/ 102.774 U.A. = 1,77 m²s/U.A.			

Por tanto, el equilibrio dotacional se mantiene con la Modificación planteada al ser:

$\text{EDG NNSS} = \mathbf{1,7328 \text{ m}^2\text{s/U.A.}} < \text{EDG MP nº14} = \mathbf{1,7725 \text{ m}^2\text{s/U.A.}}$
--

2. Estándar global de Zonas verdes y estándar de parques públicos

La propuesta altera la relación entre suelo residencial privado y red pública de zonas verdes a favor de esta última, ya que se eliminan **20.169 m²** de **suelo residencial** y, al mismo tiempo, se aumenta en **14.183 m²** la superficie destinada a **Zona de Dominio y Uso Público**.

Por otra parte la propuesta no supone incremento de población, por lo que, conforme al punto 8.3 del Anexo IV de la LOTUP, no resulta necesario suplementar la dotación de parque público de la red primaria.

3. Red Primaria Viaria

La propuesta no supone modificación de la red primaria viaria, perteneciendo a la red secundaria todo el viario afectado (calle Penyagolosa, calle Serra la Grana, calle Carrasqueta)

4. Equipamientos e infraestructuras municipales de carácter estructurante del sector

La Corporación municipal considera que la parcela dotacional resultante destinada a equipamientos, de 4.490 m², es suficiente para la habilitación de espacios que sirvan al sector en que se incardina con vocación de articular la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos del mismo.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

C.- Justificación de la ordenación pormenorizada

1. Fijación de alineaciones y rasantes

Las alineaciones que se grafían en los planos de ordenación delimitan las distintas clasificaciones y calificaciones del suelo y el espacio público del privado.

Se aporta una medición reciente de la parcela municipal realizada por ingeniero civil, debiendo realizarse una tira de cuerdas que delimite claramente ambos espacios.

2. Régimen de parcelación de terrenos en función de las tipologías

La presente Modificación Puntual no crea tipologías nuevas, ya que el **uso terciario** introducido en parte de la parcela con referencia catastral 4642801YH2644S0001SK se regula por la tipología de **edificación aislada**.

Para este uso terciario **la parcela mínima será de 8.000 m²**.

El resto de usos y tipologías son los mismos que aparecían en las Normas Subsidiarias vigentes, adaptándose la propuesta a las mismas, por lo que el régimen de parcelación será el establecido por las vigentes Normas Urbanísticas para cada uso.

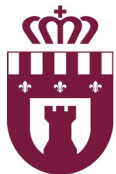
Se autoriza, por tanto, la segregación de la actual parcela dotacional objeto de la modificación, en dos parcelas diferentes: una de 4.490 m² de uso dotacional y otra de 8.000 m² destinada al uso terciario.

3. Asignación de usos y tipos pormenorizados

Las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias regulan los usos y tipos pormenorizados, determinando los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada parcela, y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento

Para el **uso terciario** introducido con carácter exclusivo en la parcela objeto de la modificación, los parámetros urbanísticos serán:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Parcela mínima: 8.000 m², que será indivisible.- Círculo inscribible: 25 metros |
|---|



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

- **Retranqueos:** 5 m a lindes
5 m a vial
21 m a eje de la CV-774

- **Nº Máximo de plantas:** 3 plantas

- **Altura máxima:** La altura máxima permitida hasta cumbre será de 9,50 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela.

En el cómputo de la altura máxima y del número de plantas se partirá de la rasante natural del terreno, establecida a partir de la medición actualizada adjunta, no pudiendo los movimientos de tierra realizados en la parcela establecer una nueva rasante natural. La edificación no podrá sobresalir más de 9,50 metros del terreno, medidos desde la intersección del edificio con el suelo a la cumbre, es decir, incluyendo los sótanos si sobresalieran del terreno.

La planta sótano deberá guardar los mismos retranqueos a lindes que el resto de la edificación y computará a efectos de edificabilidad cuando sobresalga más de 1,20 del terreno, contados desde la cara superior del forjado de planta baja.

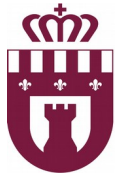
Los retranqueos entre los distintos cuerpos de la edificación serán los establecidos en la normativa sectorial de aplicación, no estableciéndose condicionantes a nivel urbanístico.

El resto de usos y tipologías son los mismos que aparecían en las Normas Subsidiarias vigentes, adaptándose la propuesta a las mismas, por lo que el régimen de parcelas mínimas, círculos inscribibles y retranqueos serán los establecidos por las vigentes Normas Urbanísticas para cada uso.

D.- Criterios para la redacción de planeamiento de desarrollo

1. Directrices para la formulación de planeamiento de desarrollo o Estudios de Detalle

En la mayoría del ámbito afectado no se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo al tratarse de un suelo urbano directo y que además cuenta con la condición de solar, determinada por el artículo 177 de la LOTUP, estableciéndose directamente la



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

ordenación pormenorizada de la urbanización desde las Normas Subsidiarias.

No obstante, si se considerara necesario, podrán realizarse Estudios de Detalle para definir o remodelar volúmenes y alineaciones, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 41 de la LOTUP.

Las dos unidades de ejecución de la calle Carrasqueta, que no cuentan con la condición de solar y que están afectadas por la desclasificación de suelo, ajustarán su superficie descontando el suelo no urbanizable.

En cuanto a la **gestión del suelo**, no se requiere la ejecución de ningún instrumento de gestión ya que, por un lado se trata de una desclasificación de suelo y, por otro, los bienes afectados por el cambio de calificación son de titularidad pública.

2. Condiciones objetivas de conexión e integración

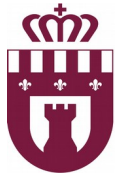
Dada la condición de suelo urbano consolidado de la parte norte del ámbito afectado no se prevén especiales condiciones de enlace a la red primaria de dotaciones ni a los servicios urbanísticos básicos.

En el marco de concesión de las pertinentes licencias ambientales para el establecimiento de un uso terciario autorizado se requerirá un estudio de tráfico, de ruido, de resistencia del firme, de suficiencia de las infraestructuras o de otro tipo si, cuando, se determine la actividad concreta a implantar, ésta pueda ser susceptible de generar molestias por su intensidad de tráfico, ruido u otras características.

En la calle Carrasqueta, las unidades de ejecución deberán conectar sus infraestructuras a las generales y suplementarlas si fuera necesario, pero en la misma medida en que debía hacerse antes de la presente modificación, que no ha aumentado las necesidades iniciales de las parcelas, sino que, más bien, las ha reducido al desclasificar terrenos y disminuir la edificabilidad.

E.- Conclusión

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Busot afecta a determinaciones de carácter estructural por lo que su aprobación definitiva corresponde al órgano competente en materia de Territorio de la Consellería.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

La propuesta realizada es coherente con la realidad existente y se ajusta a lo establecido por la legislación aplicable

Con esta modificación el Ayuntamiento de Busot pretende cambiar el uso urbanístico de **8.000 m²** de la parcela destinada a equipamientos en la urbanización Pla Lloma para destinarlos a un uso terciario (asimilado en las Normas Urbanísticas al uso comercial y al público), compensando esta modificación con la recalificación de **11.117 m²** de terrenos residenciales, que se destinarán a Zona Verde, y desclasificando **9.231 m²** de terrenos residenciales que pasarán a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

También se adapta el planeamiento puntualmente a la realidad en algunos tramos de viarios de la red secundaria.

Las nuevas clasificaciones y calificaciones propuestas resultan más acordes con la naturaleza real de los terrenos sin que la superficie total de la urbanización destinada a **uso dotacional público** se vea mermada con la presente modificación puntual.

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

A. NORMAS URBANÍSTICAS

Se introduce un **nuevo** artículo en el capítulo 3. Regulación del Suelo Urbano, del Título II de las vigentes Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias

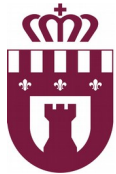
Art. 12- Condiciones de la edificación terciaria en parcela exclusiva.

Art.12.1- Definición y delimitación.

En las urbanizaciones clasificadas como Suelo Urbano, calificadas con clave **VU**, Vivienda Unifamiliar Aislada, las Normas determinarán aquellas parcelas que se puedan calificar como edificación aislada, clave **TER**.

Art.12.2- Parcela mínima.

La parcela mínima para la clave **TER** será la establecida por el planeamiento en cada caso concreto, pudiendo variarse únicamente su configuración exterior si así lo requiriese un reajuste de alineaciones por iniciativa municipal, a través de un



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

estudio de detalle, pero prohibiéndose cualquier segregación o ampliación de la misma.

Art.12.3- Condiciones de volumen, ocupación y emplazamiento.

Para la clave TER se establecen los siguientes parámetros:

- **Ordenación:** Edificación Aislada
- **Tipología:** Bloque exento
- **Edificabilidad máxima:** 0,80 m²/m²
- **Ocupación máxima:** 60%
- **Altura reguladora:** 9,5 metros a cumbrera sobre rasante natural del terreno
- **Parcela mínima:** 8.000 m²
- **Círculo inscribible:** 25 metros
- **Retranqueos:** 5 m a lindes
5 m a vial
21 m a eje de la CV-774
- **Nº Máximo de plantas:** 3 plantas

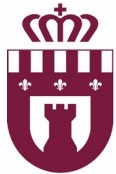
Se permite la edificación de varios volúmenes en la parcela. Los retranqueos entre los distintos cuerpos de la edificación serán los establecidos en la normativa sectorial de aplicación, no estableciéndose condicionantes a nivel urbanístico.

Art.12.4- Altura Reguladora máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida hasta cumbrera será de **9,50 metros** sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela.

El número máximo de plantas será de tres.

En el cómputo de la altura máxima y del número de plantas se partirá de la rasante natural del terreno, establecida a partir de mediciones actualizadas, no pudiendo los movimientos de tierra realizados en la parcela establecer una nueva rasante natural. La edificación no podrá sobresalir más de 9,50 metros del terreno, medidos desde la intersección del edificio con el suelo a la cumbrera, es decir, incluyendo los sótanos si sobresalieran del terreno.



AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

La planta sótano deberá guardar los mismos retranqueos a lindes que el resto de la edificación y computará a efectos de edificabilidad cuando sobresalga más de 1,20 del terreno, contados desde la cara superior del forjado de planta baja.

Art.12.5- Usos permitidos.

Los usos permitidos serán aquellos compatibles con el dotacional y con el uso residencial dominante de las urbanizaciones.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Se establecen las siguientes clases:

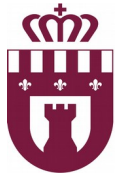
- a) Hospedaje (*incluidos apartamentos turísticos*)
 - b) Comercio
 - c) Oficinas
 - d) Recreativo (Salas de reunión, de juegos, de espectáculos,...)
 - e) Hostelería (cafés, bares, restaurantes,...)
- locales

Se excluyen expresamente las instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc., por considerarse incompatibles con el uso global residencial.

Se autorizan los usos comerciales y los usos públicos descritos en las presentes Normas Urbanísticas a excepción de aquellos espectáculos y salas de reunión que conlleven una actividad acústica inconciliable con el carácter residencial de las urbanizaciones.

Deberán preverse en interior de parcela las plazas de aparcamiento que disponen los puntos 5.3 y 5.4 del anexo IV de la LOTUP.

Busot, julio de 2017



AJUNTAMENT DE BUSOT

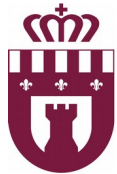
**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

Vº Bº El Alcalde-Presidente

El Arquitecto Municipal

Fdo: Alejandro Morant Climent

Fdo: Natalia Ferrer Bernabeu



AJUNTAMENT DE BUSOT

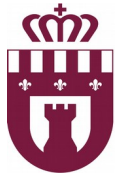
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1 ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. SITUACIÓN
- 2A ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. EMPLAZAMIENTO
- 2B ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. EMPLAZAMIENTO
- 2C ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. EMPLAZAMIENTO
- 2D ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. EMPLAZAMIENTO
- 3 ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. AFECCIONES
- 3b ESTADO INICIAL NORMAS SUBSIDIARIAS. AFECCIONES. Detalle
- 4 SUPERPOSICIÓN NNSS- MP nº 14. SUPERFICIES
- 5A MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14. SUPERFICIES
- 5B MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14. SUPERFICIES

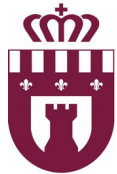
PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 6A MP nº 14 -USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES
- 6B MP nº 14 -USOS PORMENORIZADOS Y ALINEACIONES



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

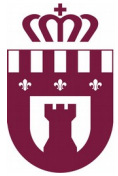


AJUNTAMENT DE BUSOT

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14 NORMAS SUBSIDIARIAS 95 BUSOT

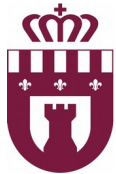
ANEXO I

Copia del Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por Decreto de Alcaldía el 31 de agosto de 2016.



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**



AJUNTAMENT DE BUSOT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº14
NORMAS SUBSIDIARIAS 95
BUSOT**

ANEXO II

Deslinde de parcela dotacional