

Sec. 5. ORDENANZA “EDIFICACIÓN ABIERTA

1.- Corresponde a terrenos edificables sitios junto a la Ctra. de Agost, entre ésta y el Cardiovascular, ocupados, en parte, por las instalaciones de la Fábrica de Yesos, hoy cerrada y abandonada, otra junto a la Ctra. de Castalla, y, finalmente, otras en la urbanización Bonanova.

También se ha previsto en nuevas ordenaciones derivadas de modificaciones del Plan posteriores a su formulación inicial.

2.- El objetivo básico de la ordenanza es encauzar el proceso de desarrollo urbano y el de sustitución de las instalaciones fabriles citadas en coherencia tipológica con los edificios de equipamiento público existentes: Cardiovascular, Centro de Formación Profesional, Instituto de Bachillerato, etc..., por lo que se determina que las nuevas edificaciones sean del tipo bloque, o torre, retranqueado a linderos y alienaciones, con limitación de la ocupación y amplia proporción de espacios libre de parcela.

3.- El uso característico es el residencial. Se han diferenciado grados por variación de las condiciones de volumen, correspondiendo cada uno a los diferentes emplazamientos citados.

Art. 13.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas existentes, serán edificables si pueden albergar una edificación de una vivienda, cumpliendo las condiciones de esta ordenanza y los específicos del uso, exigiéndose también un frontal mínimo de 10 m.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos:

Grado 6: Cada enclave completo.

Otros grados:

- Superficie: 1000 m².
- Longitud de un frontal en metros $\frac{1}{2} \sqrt{S}$
siendo S la superficie de la parcela en m².
- Longitud de otros frontales: 15 m.

Art. 14.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

- a) La fachada de la edificación no podrá avanzar sobre la alineación exterior y guardará del eje de las vías que delimiten la parcela y de los linderos una distancia de:

	<u>Regla mínimo absoluto</u>	
Grados 5 y 6:	1/5 altura	3 m
Otros grados:	1/2 “	5 “

y se admite adosarse al lindero cuando otra existente ya lo haga, cumpliendo la nueva la condición de ocupar el mismo tramo y alzado medianero. Esta admisibilidad podrá ser la obligatoria cumplimiento si así lo exigiere el Ayuntamiento, expresándolo en la correspondiente Cédula Urbanística.

- b) Cuando en una misma parcela se construyera más de una edificación se habrá de cumplir la condición de que en cada punto de la fachada la luz recta a la edificación enfrentada ha de ser superior a la altura de esta última.
- c) **En grado 6 se exige la formalización previa de la ordenación de la edificación mediante Estudio de Detalle: el Ayuntamiento podrá exigir condiciones que justificadamente mejoren la ordenación, siempre que no supongan merma de la edificabilidad.**

1.2.- Ocupación.

La ocupación de la parcela no excederá de:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Parte</u>
Grados 6, 4, 2':	60%	
“ 2:	50%	
Otros grados:		1/3

sobre la superficie de esta.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación computada según los criterios establecidos en el art. 93 de las NN. UU., no excederá del resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente:

	<u>Coeficiente</u>
Grado 3, 4 y 5:	1,90
“ 2 y 2':	1,40
“ 6:	1,33
Otros grados	0,80

1.4.- Alzado.

La altura máxima de la edificación es de:

<u>Nº plantas</u>	<u>metros</u>
	Altura máxima

Grados 2 y 2', 3:	8	24
“ 4 y 6:	6	18
“ 5:	5	15
Otros grados	3	9

2.- Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de las edificaciones y espacios de parcela es libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Pueden disponerse elementos salientes en las fachadas, cumpliendo las condiciones especificadas en el art. 96 de la NN. UU.
- b) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en el menos la mitad de su superficie.
- c) Las parcelas dispondrán de cerca en la alineación exterior.

3.- Condiciones higiénico-sanitarias. Los huecos precisos para la iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel existente entre su alféizar o umbral y la coronación del paramento enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

Art. 15.- Usos de la edificación.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se diferencian dos niveles a los efectos de compatibilidad de otros usos, correspondiendo a estos:
 - a) Nivel a: Terciario en planta baja.
 - b) Nivel b: Terciario en planta baja o en edificio exclusivo.
 - c) **Nivel c: Terciario en planta baja o edificio exclusivo, y:**
 - 1º **La edificabilidad no será superior al 10% de la autorizable en la parcela.**
 - 2º **Los locales destinados a uso terciario dispondrán de acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.**
- 3.- El uso dotacional se admite en ambos niveles en planta baja o en edificio exclusivo.