

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PAU-1 "LA ALMAZARA" – TEXTO REFUNDIDO –



SAN VICENTE DEL RASPEIG (ALICANTE)

Enero de 2.004

INDICE

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- PROMOTOR
- 1.2.- OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- EQUIPO REDACTOR
- 1.4.- FECHA

2.- MEMORIA DE INFORMACION

3.- MEMORIA DE ORDENACION

- 3.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 3.2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 4.1.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DE PLAN PARCIAL
- 4.2.- JUSTIFICACION DEL ARTICULO 55 LRAU

5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

- 5.1.- ZONIFICACION
- 5.2.- EDIFICABILIDAD. COEFICIENTE PONDERACION
- 5.3.- CESIONES

6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

7.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION

8.- NORMAS URBANISTICAS

8.1.- GENERALIDADES

8.1.1.- OBJETO

8.1.2.- AMBITO TERRITORIAL

8.1.3.- REFERENCIA A LAS NORMAS DEL P.G.M.O

8.1.4.- VIGENCIA

8.1.5.- TERMINOLOGÍA

8.1.6.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS Y
ACTIVIDADES COMERCIALES

8.1.7.- SEGREGACIÓN DE LAS PARCELAS

8.1.8.- NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

8.2.- ORDENANZA "VIVIENDAS ADOSADA"

8.2.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

8.2.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.2.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

8.3.- ORDENANZA "MANZANA CON PATIO DE MANZANA"

8.3.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

8.3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

8.4.- ORDENANZA "EDIFICACIÓN ABIERTA"

8.4.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

8.4.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.4.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

8.5.- ORDENANZA "CENTRO COMERCIAL"

8.5.1.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

8.5.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.5.3.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

8.6.- ORDENANZA DE LOS USOS DOTACIONALES

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROMOTOR

Se redacta la presente modificación del Plan Parcial del Sector PAU-1 "La Almazara", de San Vicente del Raspeig, para Residencial Haygon 2, S.L. con C.I.F. N° B-80678063 y representada por D. Juan García Cervera con domicilio a efectos de notificaciones, en San Vicente del Raspeig 03690 (Alicante), Ciudad Jardín Haygon, Avda. Haygon nº 16, Chalet Villa Maria.

1.2.- OBJETO DEL ENCARGO

El Plan Parcial tiene como objeto la modificación de la ordenación pormenorizada de los terrenos ordenados pormenorizadamente por el P.P. aprobado por la C.T.U. en Sesión de 5/2/2002 (DOGV 10/8/2002).

1.3.- EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto director del trabajo es Jesús Quesada Polo, conforme al contrato suscrito con Laboratorio de Proyectos, S.L. con C.I.F nº B-03470796, colegiada en el COAVA Alicante con el nº 9018 y domiciliada en Alicante, C/Arzobispo Loaces nº 12 Entlo.

1.4.- FECHA

Esta modificación del P.P. se redacta en Julio de 2.003.

2.- MEMORIA DE INFORMACION

Se mantienen las establecidas en el Plan Parcial aprobado.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

ANEXO: FICHA SECTOR PAU/1 HOMOLOGADA

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SECTOR "LA ALMAZARA"

A) ORDENACIÓN

1.- SUPERFICIE: 19,86 Has. (según plano de delimitación adjunto)

2.- USO CARACTERÍSTICO: Residencial

3.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

a) Edificabilidad máxima: 95.278 m²t. equivalente a 76.222 m²u., de los que un máximo de 15.000 m²t (12.000 m²u) serán de uso comercial.

b) Zona de ordenación urbanística: Preferentemente edificaciones adosadas y retranqueadas de las alineaciones y linderos, salvo en la colindancia sur, para completar la manzana residencial colindante, que se permite la tipología de manzana con patio de manzana.

4.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

a) Se preverán:

- Espacios libres, de Parque Urbano de la Red Primaria (no computable a los efectos de la red secundaria) con una superficie mínima de 1,2 Has. (superior a 5m²s/hab. Sector: 748 viv x 3,1 hab/viv x 5 = 11.594 m²)

- El equipamiento de la red secundaria tendrá una superficie mínima de 1,2 Has. Y su uso específico será el educativo.

b) La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Rto. de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

5.- ORDENACIÓN:

a) La estructuración básica del área se prevé mediante un doble viario; una vía en prolongación de la Avda. de la Libertad; otra de sección compleja tipo, bulevar, en sentido NW-SE, en posición central.

El borde NE se resolverá con semivia colectora que tendrá carácter de red viaria primaria computable.

Se completa la ordenación viaria con la compleción de la C/la Huerta, y los viarios transversales en prolongación de los del núcleo urbano.

b) El uso comercial ocupará, al menos 20.000 m²s.

B) GESTIÓN:

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

2.- ÁREA DE REPARTO: 211.281,12 (Sector más zona verde de la Red Primaria de 12.292,05 m²s) más 1.546,67 m²s, en virtud de acuerdo Plenario de 31/05/00.

3.- APROVECHAMIENTO TIPO: 0,45 m²t/m²s (0,36 m²u/m²s)

4.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN:

Vinculación.....: No
Redelimitaciones UE: Si
División en fases...: Si

C) CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN

ESTRUCTURALES: Conexión y articulación con la red viaria con C/La Huerta y prolongación Av. de la Libertad.
Red viaria colectora (semieje) en borde Este con ejecución del semivial.

PORMENORIZADA: s/normativa Plan General.

3.2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial fue aprobado por la C.T.U. en sesión de 5-2-2002 y adjudicada su programación por el Ayuntamiento Pleno, así como el Proyecto de Urbanización (BOP 2/10/2002) de la citada Actuación Integrada.

Asimismo se aprobó por el Ayuntamiento Pleno (BOP 2/4/2003) un Estudio de Detalle de parte de una manzana incluida en el citado sector y completada en la UA 6-1.

En esta situación durante la tramitación del proyecto de reparcelación el Ayuntamiento de San Vicente notifica la conveniencia de una modificación de la ordenación pormenorizada en su escrito de la Alcaldía 23-06-2003 que se transcribe a continuación:

"PROPUESTA:

Uno de los aspectos que estimo mal resuelto en la ordenación del sector LA ALMAZARA es la ordenación de la edificación y de los usos en el frente a la C/La Huerta pues lo previsto son viviendas adosadas que, además, recaerán posiblemente a las calles transversales, lo que mermará el potencial que presenta ésta calle para configurarse como un eje de actividad.

Para ello se precisará disponer de tipos de edificación más urbanos en este frente.

Dado que:

- a) Actualmente se ha presentado la reparcelación, sin que aún se haya expuesto al público, y previsiblemente será necesario introducir modificaciones en el documento presentado y,*
- b) La ordenación estructural del sector se fijó mediante la correspondiente Homologación, y del contenido de este deduzco que es posible modificar el Plan Parcial en el sentido indicado, sin modificar la Homologación, con lo que la tramitación de la modificación puede ser de tramitación exclusivamente municipal.*

Estimo como posible requerir al promotor para que, conjunta y coordinadamente con la Reparcelación se tramite una modificación del Plan Parcial que, ajustada a la Homologación, prevea tipos de edificación más urbanos en el frente a la C/la Huerta.

Esta iniciativa tendrá como consecuencia un ligero aumento en el plazo de desarrollo, ya que hay que redactar la Modificación del Plan Parcial, y en menor grado, la Reparcelación, y también un ligero aumento de los costos, por los mismos conceptos, pero de acertar en la nueva ordenación sus efectos serán muy favorables, ya que ayudará a configurar la c/La Huerta, en su tramo c/Villafranqueza-C/J. Blume como un eje de actividad urbana, aspecto este que estimo conviene a la ordenación del municipio y del núcleo."

Así mismo durante la redacción del proyecto de reparcelación y con un nuevo levantamiento topográfico, así como con la corrección de alineaciones establecidas en la manzana con patio de manzana a tenor del Estudio de Detalle y resolución de la UA C-1, se corrigen las superficies establecidas en el documento de Plan Parcial en una cuantía de 469,05 m².

En base a lo antedicho la presente modificación se refiere a:

- Cambio de tipología de la edificación recayente a C/La Huerta pasando de viviendas adosadas a viviendas en bloque.
- Corrección superficial del sector.
- Inclusión de mayor zona verde en calle La Huerta junto límite Oeste.
- Inclusión del E.D. aprobado.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1.- JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

La procedencia de la formulación y desarrollo de la presente modificación del Plan Parcial viene justificada por los antecedentes de la memoria descriptiva anterior.

Las modificaciones que se pretenden no alteran la ordenación estructural, en tanto que la tipología de edificaciones adosadas no se establece como obligatoria sino como preferente que en el caso que nos ocupe se sigue manteniendo como tipología característica del sector.

La tramitación de la presente modificación requiere el procedimiento previsto en el artículo 175 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, siendo de aprobación municipal, requiriendo cédula de urbanización.

4.2.- JUSTIFICACION DEL ART. 55 L.R.A.U.

El presente documento del Plan Parcial, no plantea modificación ó alteración de los espacios libres ni desafecta el suelo de destino público previstos por el P.G.M.O. ni aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ni afecta a suelo no urbanizable ni a parcelas que previamente estuvieran destinadas a uso docente ó sanitario por lo que no le afectan las condiciones establecidas en el artículo 55 de la L.R.A.U.

5.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN

5.1.- Zonificación del sector

| | | PLAN PARCIAL | | | | | EXIGIDO |
|--|-----------|--------------|--------|-----------|-----------|--------|----------|
| | | M2s | % | M2t | M2u | Nº VIV | RPCV (3) |
| 1. DOTACION VIARIA | | 50.582,42 | 25,48 | 0 | 0 | 0 | 25 |
| 1.1. Viario y Aparcamiento (RV+AV) de la Red Primaria | 8.047,91 | | | | | | |
| 1.2. Viario y aparcamiento (RV+AV) de la Red Secundaria (1) | 42.534,51 | | | | | | |
| 2. ZONAS VERDES | | 20.936,30 | 10,55 | | | | 10 |
| Parcela A | 3.930,75 | | | | | | |
| Parcela B | 4.686,72 | | | | | | |
| Parcela C | 4.315,67 | | | | | | |
| Parcela D | 3.527,25 | | | | | | |
| Parcela E | 3.371,74 | | | | | | |
| Parcela F | 1.104,17 | | | | | | |
| 3. EQUIPAMIENTO | | 14.903,04 | 7,51 | | | | 7,5 |
| Equipamiento Administrativo | 2.399,59 | | | | | | |
| Equipamiento Educativo | 12.503,45 | | | | | | |
| 4. RESIDENCIAL | | 90.995,90 | 45,83 | | | | |
| Alta Densidad | 4.035,72 | | | 18.412,97 | 14.730,38 | 168 | |
| Baja Densidad | 75.634,81 | | | 45.442,74 | 36.354,19 | 415 | |
| * Area 1 - GRADO 2 | 9.400,86 | | | 5.296,10 | 4.236,88 | | |
| * Área 2 - GRADO 2 | 11.322,05 | | | 6.378,43 | 5.102,74 | | |
| * Área 3 - GRADO 1 | 9.668,22 | | | 6.822,40 | 5.457,92 | | |
| * Área 4 - GRADO 1 | 10.240,92 | | | 7.226,54 | 5.781,23 | | |
| * Área 5 - GRADO 2 | 7.012,26 | | | 3.950,45 | 3.160,36 | | |
| * Área 6 - GRADO 2 | 8.208,34 | | | 4.624,28 | 3.699,42 | | |
| * Área 7 - GRADO 2 | 5.206,63 | | | 2.933,22 | 2.346,58 | | |
| * Área 8 - GRADO 2 | 4.753,08 | | | 2.677,71 | 2.142,17 | | |
| * Área 9 - GRADO 2 | 9.822,45 | | | 5.533,61 | 4.426,89 | | |
| Media Densidad | 11.325,37 | | | 16.421,79 | 13.137,43 | 165 | |
| * Area 1 | 3.024,35 | | | 4.385,31 | 3.508,25 | | |
| * Área 2 | 1.739,81 | | | 2.522,72 | 2.018,18 | | |
| * Área 3 | 2.876,71 | | | 4.171,23 | 3.336,98 | | |
| * Área 4 | 1.839,75 | | | 2.667,64 | 2.134,11 | | |
| * Área 5 | 1.844,75 | | | 2.674,89 | 2.139,91 | | |
| 5. COMERCIAL | | 21.113,21 | 10,63 | 15.000,00 | 12.000,00 | | |
| TOTAL SECTOR | | 198.530,87 | 100,00 | | | | |
| ZONA VERDE RED PRIMARIA (2) | | 12.281,20 | | 95.277,50 | 76.222,00 | 748 | |
| TOTAL AMBITO DE ACTUACION (4) | | 210.812,07 | | | | | |

- (1) Capacidad para 542 mayor del 50 % exigido
 (2) La zona verde representa mas de 5 m²s/hab.(748 viv x 3,1 Hab/viv x 5 m²s/viv) = 11.594 m²s (zona verde)
 (3) Para IEB = 0,5 m²/m² (95.277,50 m²t/190.482,96 m²s) Se han computado a efectos de IEB la superficie del sector descontando la red primaria viaria incluida en él.
 (4) Se incrementa en 1.546,67 m²s, por acuerdo de 31/05/00, total **Área de Reparto: 212.358,74 m²s.**

5.2.- Edificabilidad. Coeficiente ponderación

De conformidad con el Plan Parcial aprobado y la homologación del sector la edificabilidad máxima de edificación del PAU/1 no homologado era de 76.222 m²u. equivalente a 95.278 m²t. para un ámbito de 212.827,79 m² que representa una aprovechamiento tipo de 0,358 m²u/m²s (0,447 m²t/m²s), no superando el 0,36 m²u/m²s permitido por la Homologación.

En el sector se mantienen la edificabilidad 76.222 m²u (95.277 m²c) que representa respectivamente un aprovechamiento tipo de 0,3580 m²u/m²s (0,4886 m²t/m²s) que no supera igualmente 0,36 m²u/m²t que permite la homologación para una total Área de Reparto de 212.358,74 m³s.

Conforme al Plan General y con art. 65 LRAU, se establece un coeficiente corrector de uso comercial frente al residencial de:

- Uso comercial: 1,2
- Uso residencial unifamiliar: 0,8.
- Uso residencial colectivo...: 1.

En valor 1 m² de uso residencial unifamiliar equivale a 1,5 m² de uso comercial y a 1,25 de uso residencial colectivo.

5.3.- Cesiones

De acuerdo con lo establecido por el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig (no homologado)), unido a lo dictado por el art. 27.2.R.P.C.V se establecen las siguientes cesiones en el ámbito de actuación.

| | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| - Red secundaria..... | 78.373,85 M². |
| 1.- Red viaria..... | 42.534,51 m ² . |
| 2.- Zonas Verdes..... | 20.936,30 m ² . |
| 3.- Equipamiento Educativo..... | 14.903,04 m ² . |
| - Red Primaria..... | 20.329,11 M². |
| 1.- Viaria..... | 8.047,91 m ² . |
| 2.- Zona Verde..... | 12.281,20 m ² . |
| TOTAL CESIONES | 98.702,96 M². |

Cesión 10 % aprovechamiento tipo

De acuerdo con la edificabilidad del sector será necesaria la cesión de un suelo capaz de acoger una edificabilidad de 9.528 m²t. (7.622 m²u) (10 % de 76.222 m²u) que se especificará en el proyecto de reparcelación.

6.- INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

Se especifican en el proyecto de urbanización aprobado complementario del Plan Parcial aprobado.

7.- ACTUACIONES INTEGRADAS Y FASES DE URBANIZACION

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, estará aprobada la ordenación pormenorizada a que hace referencia el apartado 1 A del artículo 29 LRAU.

Esta Modificación del Plan Parcial mantiene la delimitación aprobada en el Plan Parcial, con una única unidad de ejecución que coincide con la totalidad del ámbito de actuación.

8.- NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 8.1.- GENERALIDADES

8.1.1.- Objeto

El objeto de la presente ordenación es el establecimiento de las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial del Sector PAU-1 "La Almazara" de los delimitados en el P.G.M.O de San Vicente del Raspeig.

8.1.2.- Ambito Territorial

Las presentes ordenanzas serán de aplicación para las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del sector PAU-1 homologado, delimitado según la documentación gráfica correspondiente.

8.1.3.- Referencia a las normas del P.G.M.O.

Las presentes ordenanzas desarrollan las normas del P.G.M.O. en su ámbito de actuación, siendo vigentes éstas en cuanto sean de aplicación y no esté especificado en las ordenanzas del sector.

8.1.4.- Vigencia

La vigencia de estas ordenanzas es igual a la del Plan Parcial al que pertenecen, y será indefinida mientras no se produzca la aprobación definitiva de su revisión o modificación. La entrada en vigor del Plan Parcial se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan Parcial con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

8.1.5.- Terminología

Corresponden a las utilizadas en el P.G.M.O. de San Vicente del Raspeig.

8.1.6.- Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y actividades comerciales

- Las actividades serán calificadas de esta manera en función de lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y en las Instrucciones de Consellería de Gobernación 1/83 de 25 de Enero y 2/83 de 19 de Julio.

Para su autorización se estará a lo dispuesto en dicha legislación así como en las presentes ordenanzas.

- Las actividades comerciales en sus diferentes consideraciones, conforme al Decreto 256/94 de la Generalitat Valenciana, se adecuarán a este, a la Ley 8/86 de la norma y a la 7/96 del Estado.

8.1.7.- Segregación de parcelas

- a) Todo el ámbito es obligatoriamente reparcelable.
- b) En tanto no se produzca la reparcelación, no se admite la segregación de fincas.
- c) Las parcelas resultantes de la reparcelación han de cumplir las condiciones establecidas para la parcela mínima y alcanzar la condición de solar con las obras previstas.

8.1.8.- Normas comunes a todas las zonas

1.- Régimen urbanístico del suelo

La edificación en cada zona se regirá por las normas comunes que a continuación se relacionan, junto con las normas específicas que corresponden a la zona en que esté situada cada parcela.

2.- Edificabilidad neta

Toda parcela edificable tendrá la edificabilidad máxima que se especifica en cada ordenanza de aplicación, obtenida como resultado de la edificabilidad del sector calculada.

3.- Aparcamientos

- 1 plaza por cada vivienda chalet o estudio, si se construyen en cada parcela menos de 10 unidades. Si fueran más unidades, se reservará una más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales.
- Para uso comercial, 1 plaza cada 25 m² construidos.
- Para otros usos se estará a lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

4.- Residuos gaseosos

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

5.- Aguas Residuales

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

6.- Ruidos

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.

Art. 8.2.- ORDENANZA "VIVIENDA ADOSADA"

8.2.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas edificadas existentes que se ajusten a la ordenación son edificables, no admitiéndose en ellas segregación alguna.

2.- Las parcelas vacantes o edificadas con construcciones no ajustadas a la presente ordenanza requieren, para su edificación, cumplir los siguientes parámetros y condiciones:

- a) Superficie: no menor de 1.500 m²
- b) Un frontal recayente a red viaria de longitud no menor de 25 m.
- c) No dejará parcela colindante inedificable.

3.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

8.2.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- a) Respecto a la alineación exterior o lindero frontal, la fachada de la edificación guardará un retranqueo no inferior de 3 m tanto a red viaria como zona verde.

La edificación podrá adelantarse hasta la fachada una longitud no superior al 35 % de la longitud de la fachada.

En parcelas en esquina, sólo se guardará el retranqueo a una de las fachadas.

- b) Respecto a los restantes linderos dicha distancia es de 3 m., pudiendo adosarse al lindero cuando se trate de una actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes mediante proyecto y ejecución unitarias o por acuerdo entre colindantes constituyendo y registrando la oportuna servidumbre, estando en ambos casos limitada la ocupación de dicho lindero al 50 % de su longitud.

- c) La distancia mínima entre edificaciones independientes es de 6 metros.

1.2.- Ocupación.

La edificación no subterránea no ocupará más de un 40 % de la superficie de la parcela.

1.3.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente 0,565 para el grado 1 y 0,451 para el grado 2.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de dos plantas y de 7 m.

2.- Condiciones estéticas

- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en art. 96 de las NN.UU.
- b) El cercado de la parcela e incluso las cercas que delimiten los espacios privativos del de común utilización, habrán de cumplir las condiciones generales exigidas para estos elementos en la NN.UU.

3.- Condiciones dotacionales e higiénico-sanitarias

Se prevén, a estos efectos, dos situaciones: Que la edificación constituya un solo local o que constituya mas de uno o agrupación residencial configurada por tratarse varias edificaciones, o conjuntos independientes de ellas, adosadas lateralmente entre sí de forma que cada edificación alberga un solo local y se emplaza sobre un espacio o parte de la parcela de uso privativo vinculado a la edificación correspondiente y que puede ser cercado, accediéndose a estos espacios a través de una red o conjunto de espacios libres destinados a la circulación uy a la instalación de servicios de urbanización comunes, destinándose el resto de la superficie de la parcela a albergar otras instalaciones comunes, tales como deportivas, aparcamientos, etc.

En el primer caso las condiciones dotacionales e higienico-sanitarias exigidos son las que se deriven del uso específico a que se destine el local (Cap. 7º, de las NN.UU.) y los generales de los edificios (Cap. 6º de las NN.UU.).

En el segundo, además, se exige:

- a) Acceso a la parcela. El número de accesos con vado de vehículos en cada frontal independiente estará limitado a la parte entera de la fracción F/25 siendo F la longitud de dicho frontal expresada en metros.
- b) Red de circulación interior. Los accesos y red interior previstas para la circulación y estacionamiento de vehículos cumplirán los parámetros de anchura y pendiente correspondientes a los aparcamientos y garajes. Los destinados a la circulación de personas tendrán una anchura mínima de 1,20 mts., si discurren adyacentes a calzada y el doble en caso contrario; con diferenciación de rasante y material de acabado en el primer caso.
- c) Ordenación: La ordenación general habrá de detallarse en plano específico del proyecto de edificación que contendrá las siguientes determinaciones y se ajustará a las siguientes condiciones:
 - c.1.- Determinaciones
 - 1.- Delimitación y superficiado de los espacios, ocupados o no por la edificación, privativos, y de los comunes.
 - 2.- Usos, edificabilidad y ocupación de cada uno de estos espacios.
 - 3.- Determinación de la posición y alzado de cada una de las edificaciones previstas.
 - 4.- Trazado de los espacios de circulación interior, peatonal y rodada, accesos y aparcamientos.

c.2.- Condiciones.

- 1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 60 % de la superficie de la parcela.
- 2.- Los espacios de uso privativo tendrán, un frente de al menos 5 m. a la red de circulación interior, excepto si se trata de edificaciones que alberguen un local destinado a usos no residenciales admitidos en cuyo caso podrán resolver su acceso desde la red viaria exterior, una superficie no inferior a 90 m², y no excederán en su número de la parte entera del resultado de dividir por 151 la superficie, en m²., de la parcela.

8.2.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el residencial.

Art. 8.3.- ORDENANZA "MANZANA CON PATIO DE MANZANA"

8.3.1.- Condiciones de parcelación

1.- las parcelas para ser edificables, requiere cumplir los siguientes requisitos:

- a) Superficie mínima total 550 m².
- b) Longitud mínima de frontal: 15 m.

2.- Las operaciones de segregación o de reparcelación no dejarán parcela colindante no edificable, salvo que ésta a su vez linde con otra con la que pudiera agruparse y formar parcela que cumpla los requisitos exigidos para la edificación.

8.3.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

- a) La edificación no subterránea dispondrá su fachada exterior e interior superpuesta a la alineación exterior e interior, respectivamente, determinadas por el Plan, excepto la planta de ático autorizada que deberá guardar un retranqueo de la exterior de la fondo de edificación es de 25 m.
- b) Se autorizan los patios abiertos a fachada cumpliendo las condiciones impuestas por las NN.UU.
- c) La edificación subterránea podrá ocupar la totalidad de la parcela.

1.2.- Edificabilidad

La superficie útil de la edificación no excederá del resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela neta expresada en metros cuadrados por el coeficiente 3,65.

1.2.- Cobertura

- a) La ocupación de la parte de la parcela entre las alineaciones exterior e interior es libre.

- b) En el resto de la parcela sólo se autorizan las construcciones e instalaciones permitidas en los espacios libres de parcela (art. 92 de las NN.UU.) con las limitaciones especificadas en el punto 2 siguiente.

1.3.- Alzado

- a) La altura máxima de la edificación es de 16,80 m. Y cinco plantas incluida la baja.
- b) Podrá edificarse menor número de plantas, si el uso lo requiriese, respetando la altura en metros dimanante de las anteriores regulaciones.
- c) Se admite la construcción de entreplanta cumpliendo las condiciones generales que para ella se especifican en las NN.UU.

1.4.- Ordenación de la edificación por Estudio de Detalle

Se podrá ordenar la edificación mediante Estudio de Detalle atendiendo a los siguientes requisitos:

- a) El ámbito de Estudio de Detalle será de una manzana completa delimitada en su totalidad por viales o por límite de suelo urbano.
- b) No supondrá, en cada manzana, aumento de la edificabilidad.
- c) La edificación no subterránea se dispondrá en todo caso alineada a calle con un fondo máximo de 25 metros, su altura no excederá de planta baja y siete plantas y la luz libre en cada fachada no será inferior a 15 metros.

2.- **Condiciones estéticas**

Es libre la composición de la edificación y de sus fachadas y cubiertas, sin más limitación que las condiciones generales determinadas en la Sección 3 del capítulo 6º de las NN.UU. y de las siguientes:

- a) La altura mínima de la edificación no subterránea es igual a la máxima, excepto el ático. Podrá edificarse menor número de plantas respetando la altura mínima en metros exigida. Podrá hacerse excepción completa a la anterior exigencia cuando se trate de la edificación de un frente completo de una manzana, y a la altura fuere uniforme en todo dicho frente, en cuyo caso no se marca altura mínima.
- b) Se prohíbe la utilización en cubierta de materiales reflectantes.
- c) Se autorizan los elementos salientes en las condiciones generales establecidas en las NN.UU., tanto en la alineación exterior como en la interior.
- d) El espacio libre de parcela no podrá destinarse a aparcamiento en superficie.
- e) Podrá disponerse cercado de parcela en la parte de ésta situada en el espacio interior de manzana, que habrá de cumplir las condiciones exigidas para el cercado de parcelas en las NN.UU.

8.3.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el residencial, admitiéndose como usos compatibles los terciarios, dotacionales e industrial, excepto en la modalidad de producción industrial, en planta baja, o edificio exclusivo.

8.3.4.- Condiciones

Se mantiene vigente el Estudio de Detalle que afecta a esta ordenanza en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 8.4.- ORDENANZA "EDIFICACION ABIERTA"

8.4.1.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas existentes, serán edificables si pueden albergar una edificación de una vivienda, cumpliendo las condiciones de estas ordenanzas 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:
 - Superficie: no inferior 600 m²
 - Longitud del frontal recayente en C/La Huerta: ½ raíz cuadrada S.

8.4.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

- a) La edificación en planta baja se dispondrá al frontal de la c/ La Huerta.
Del resto de alineaciones: 5 m.
- b) Retranqueos a linderos:
A linderos laterales: 5 m.
Podrá adosarse al lindero cuando se edifique simultáneamente, o cuando se orden por Estudio de Detalle a tal fin, cumpliendo entonces la condición de que ambas presenten el mismo alzado medianero.

A lindero de fondo:
En cada punto: No menor que la altura de la edificación.

1.2.- 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 neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,16

1.3.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de cinco plantas.

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 las NN.UU. del P.G.
- b) Los espacios libres de parcela estarán ajardinados en al 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 alfeizar o umbral y la coronación del parámetro enfrentado de la propia o de otra edificación de la misma parcela.

8.4.3.- **Usos de la edificación**

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se permite el uso de: Terciario en planta baja o en edificio exclusivo.
- 3.- El uso dotacional se admite igualmente en planta baja o en edificio exclusivo.

Art. 8.5.- **ORDENANZA "CENTRO COMERCIAL"**

8.5.1.- **Condiciones de parcelación**

1. Las parcelas para ser edificables, requieren cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Superficie mínima: La totalidad de la manzana destinada a ese uso
 - b) Longitud mínima de frontal: 70 m.

8.5.2.- **Condiciones de la edificación**

1.- **Condiciones de volumen**

1.1.- Posición de la edificación

Es libre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose en todos los usos el guardar un retranqueo de 10 metros a la alineación exterior o lindero frontal y 5 m. al resto de linderos.

1.2.- Ocupación

La ocupación máxima de la superficie de la parcela es del 40 %.

1.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad no superará el producto de la superficie, expresada en m², de la parcela por el coeficiente 0,568.

1.4.- Alzado

La altura máxima de la edificación es de 10 m. y dos plantas.

2.- Condiciones estéticas

Es libre la composición y materiales de las fachadas y cubiertas de la edificación cumpliéndose las reglas generales y las siguientes:

- a) Sobre espacios de retranqueo podrán disponerse salientes de la edificación, sujetos a las condiciones generales que para éstos elementos se especifican en el Art. 96 de las NN.UU.
- b) El espacio libre de parcela se acondicionará en su totalidad para accesos, aparcamiento y jardines, prohibiéndose en ellos el almacenamiento, excepto los de combustible de la instalación y transformadores.
- c) Las plazas de aparcamiento serán arboladas prohibiéndose la cubrición ligera.
- d) Las parcelas se podrán cercar con arreglo a las condiciones de vallado especificados en las NN.UU. (art. 98), pudiendo disponerse cercas interiores con arreglo a esas mismas condiciones, e incluso de mayor altura si la actividad lo requiriese, pero en éste último caso habrán de sujetarse a las reglas de posición de la edificación.

8.5.3.- Usos de la edificación

El uso característico es el terciario.

Se pretende la implantación de un centro comercial - Grandes Superficies según terminología del Plan General y establecimiento de gran superficie según la legislación autonómica.

El régimen del centro comercial será el de división horizontal. Será obligatoria la implantación de cines y actividades de ocio.

Se exigirá que no más de un 20 % de la superficie construida se destine a terciario comercial de alimentación, con unidades de superficie de venta inferiores o iguales a 1.000 m² cada una. El resto de la superficie terciaria - podrá ser comercial no de alimentación, con el cumplimiento de las exigencias marcadas en este artículo.

El uso comercial de los establecimientos cuyas superficies de venta sea igual o superior a 600 m² deberán obtener la licencia a que hace referencia el art. 17 de la ley 8/1986 de 29 de Diciembre de Ordenación del Comercio y superficies comerciales, en consonancia con lo previsto en el Decreto 256/1994 de la Conselleria de Industria y Comercio de desarrollo de la citada ley.

Art. 8.6.- ORDENANZA DE LOS USOS DOTACIONALES

Se estará a lo dispuesto en el P.G.M.O.