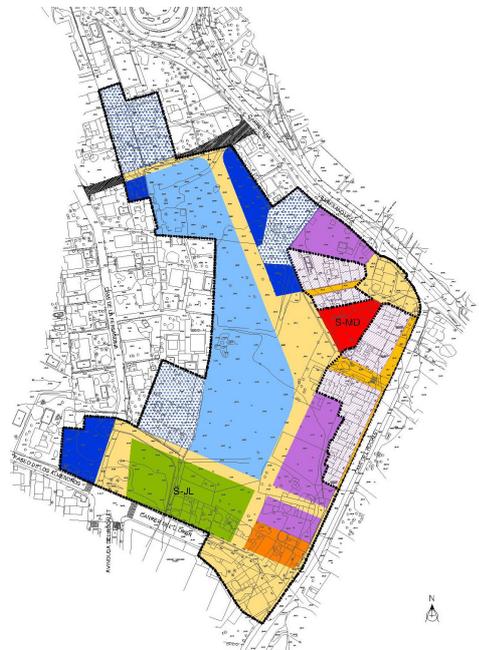


PLAN de REFORMA INTERIOR Sector **APR 3 RODALET**

AYUNTAMIENTO de SAN VICENTE DEL RASPEIG
urbanismo /ARQUITECTURA/PLANEAMIENTO



M A R Z O

2011

Redacción: Leticia Martín Lobo, arq. munpal.
Dirección: José M^º Chofre Gil, arq. munpal.
Jefe Servicio Arquitectura.

Estudios/Informes complementarios:
- ESTUDIO de INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:
COTAMBIENTAL SL
- ESTUDIO ACÚSTICO
ACUSTTEL SL
- ESTUDIO de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SERVICIOS ECONÓMICOS MUNICIPALES

PRI s/APR 3 RODALET

Í N D I C E

- MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES
- 2 ESTADO ACTUAL
 - 2.1 General
 - 2.2 Urbanización
 - 2.3 Social
 - 2.4 Actividades
 - 2.5 Otras características
- 3 OBJETO/CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - 3.1 Objeto
 - 3.2 Conveniencia
 - 3.3 Oportunidad
 - 3.4 Actuaciones Previas
- 4 PROPUESTA
 - 4.1 Ordenación
 - 4.1.1 Génesis
 - 4.1.2 Descripción
 - 4.1.3 Justificación
 - 4.2 Gestión
 - 4.3 Incidencia sobre la población y las actividades

- PLANOS

- 01 ORDENACIÓN Calificación Pormenorizada del Suelo.
- 02 GESTIÓN / Alineaciones / Red viaria

- NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 NORMAS GENERALES
 - 1.1 OBJETO
 - 1.2 ÁMBITO
 - 1.3 VIGENCIA
 - 1.4 INTERPRETACIÓN
 - 1.5 DESARROLLO
 - 1.6 EFECTOS
 - 1.7 GENERALIDADES
 - 1.8 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- 2 NORMAS PARTICULARES
 - 2.1 DESTINO BÁSICO DEL SUELO
 - 2.2 SUELOS DOTACIONALES
 - 1) Norma General
 - 2) Zonas Verdes
 - 3) Viales y Aparcamientos
 - 2.3 SUELOS PRIVATIVOS
 - 1) Identificación y clases
 - 2) Vivienda en Línea
 - 3) Vivienda Agrupada
 - 4) Unifamiliar Espontánea, grado 1
 - 5) Terciario en Línea, grado 1

PRI s/APR 3 *RODALET*

M E M O R I A

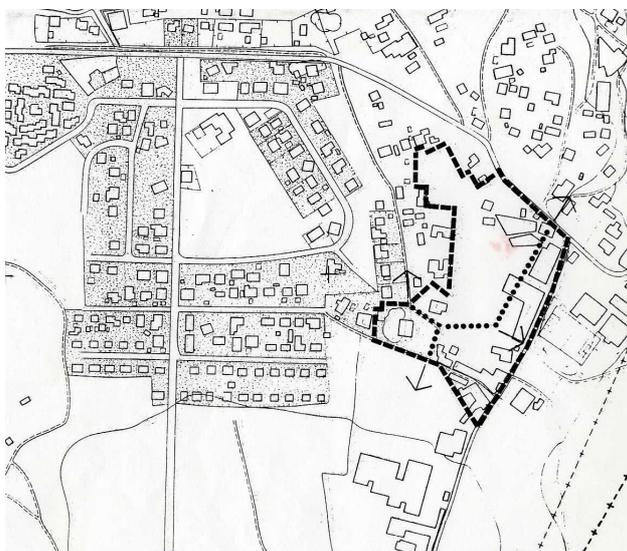
PRI s/APR 3 *RODALET* M E M O R I A

1 ANTECEDENTES

PGMO 1990

El vigente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de 1990 delimita en la partida *Torregroses* dos pequeños ámbitos, casi contiguos, a los que caracteriza como urbanos y desordenados y a los que, por la inicial complejidad para elaborar su ordenación urbanística, el Plan renunció a determinársela y, aún, la remite a un planeamiento posterior específico: Plan Especial de Reforma Interior individualizado para cada ámbito, hoy, por la variación legal habida desde entonces, Plan de Reforma Interior (PRI), limitándose el PGMO a indicar las características básicas que este ha de respetar.

Uno de ellos es el codificado APR/3 *RODALET*:



y las condiciones son:

FICHAS DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
APR/3
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL " RODALET ",

1.- SUPERFICIE. 5,30 Has.

2.- CARACTERISTICAS:

Se trata de un enclave ocupado en parte por infraviviendas con tipología de edificación baja en línea y en parte vacante de usos y, -- prácticamente, cultivos. El terreno es llano y apropiado para un desarrollo urbano de baja, media densidad.

3.- OBJETIVOS:

a) El objetivo básico es la erradicación del conjunto de viviendas entre medianerías existente, y consecuentemente, una reordenación absoluta del sector, manteniendo su carácter residencial.

b) La estructura básica viaria estará constituida por un vial en "Y" - que desde la zona de Cedolesa penetra en el sector y se bifurca, enlazando el ramal W. con viarios vecinos y el E atraviesa la totalidad del ámbito hasta la Ctra. de Villafranqueza.

4.- INTENSIDAD:

a) Nº maximo de viviendas. 125 viv.

b) Tipología de la edificación: Tipos vivienda en línea y aislada/adosada.

5.- DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

a) Se preverán:

- Espacios libres.
- Dotación deportiva.
- Enclave edificable para equipamiento sociocultural.

La cuantía de la superficie de estas dotaciones no será inferior al 30 % de la superficie del ámbito, y serán de cesión gratuita.

6.- FORMULACION: Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

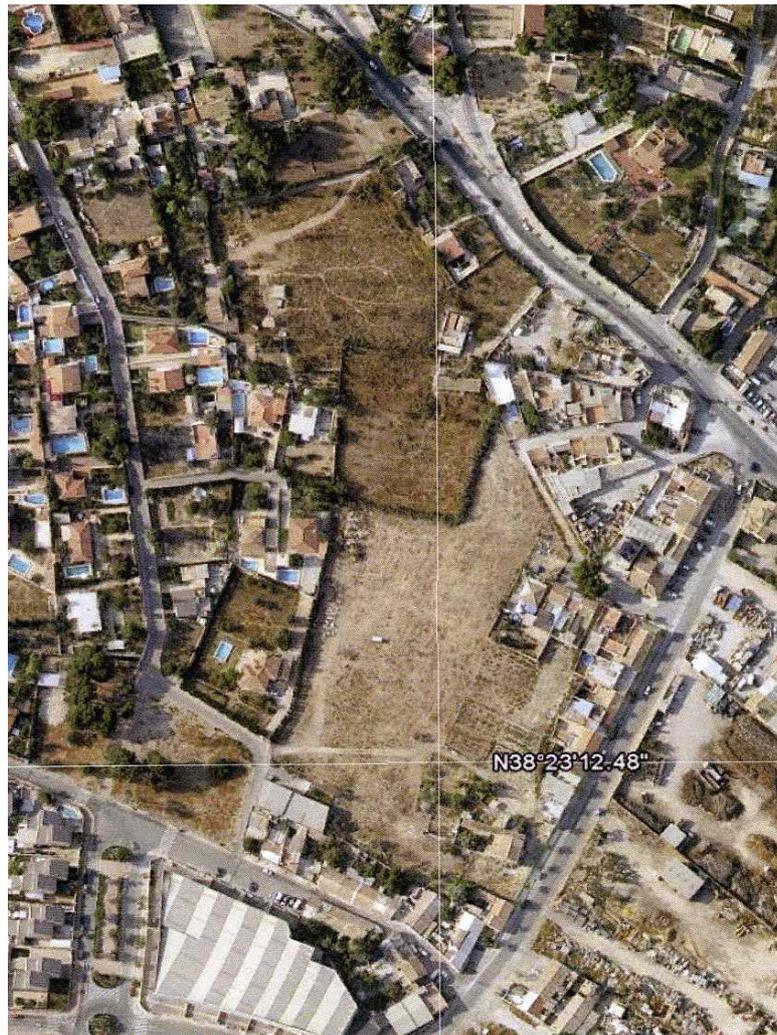
7.- GESTION Y EJECUCION: Según Plan Especial.

2 ESTADO ACTUAL

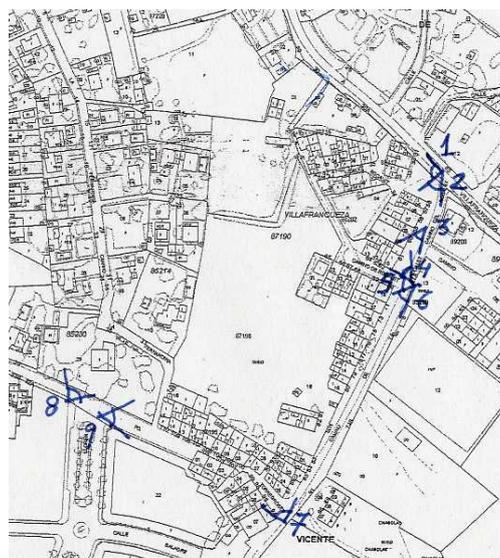
2.1 General

Ese estado, detectado en el momento de redacción del PGM: 1988/89, apenas si ha cambiado, y, si lo ha hecho, ha sido --globalmente- a peor: salvo la mejora de la urbanización del frente consolidado al Cº Rodalet y algo en el callejón que desde este se adentra hacia el oeste, y que, hoy, finaliza en un pino ejemplar. Los cambios más significativos han sido la desaparición de la antigua casa La Fernandina y la degradación creciente, hasta la marginalidad, del entorno de casitas que forman la prolongación del Paseo de los Almendros en las proximidades del Cº del Rodalet.

La siguiente foto aérea:



y las fotografías a pié de calle, cuyos puntos de toma son los señalados en el croquis siguiente:



dan una idea global y general del estado actual.



1



2



3



4



5



6



7



8



9

2.2 Urbanización

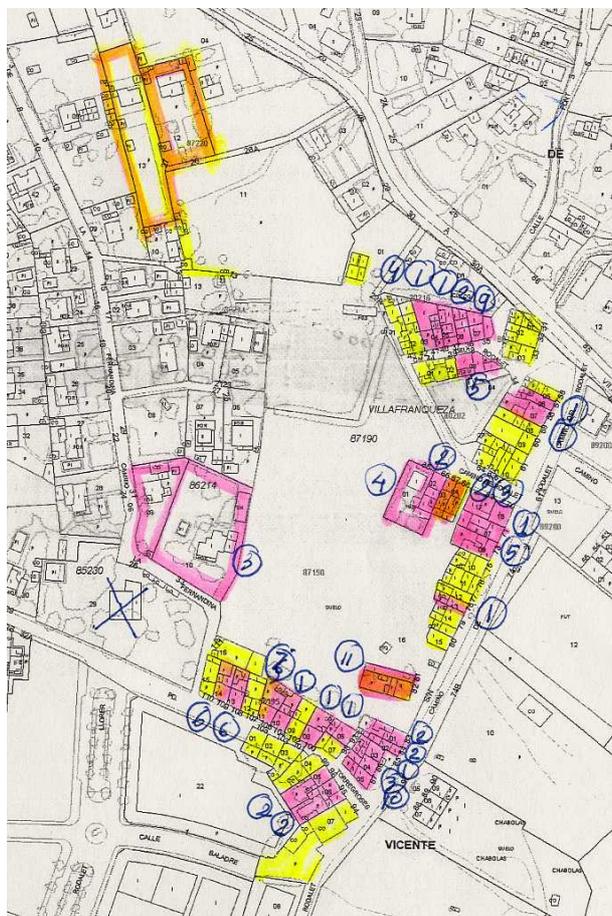
La pavimentación y los servicios de urbanización existentes discurren por el Cº del *Rodalet*: en aéreo electricidad y telefonía, enterrados suministro de agua y alcantarillado; adentrándose por los dos callejones existentes (callejón que se adentra hacia el pino ejemplar (imágenes 4, 5 y 6 anteriores) y el estrecho callejón que, tras el pequeño grupo de edificaciones emplazado en la confluencia del Cº *Rodalet* con la Ctra. Villafranqueza, se adentra en el sector) hasta dar servicio a las parcelas urbanas conformadas que a ellos recaen. Consecuentemente esos son los únicos puntos en los que la urbanización es lo suficientemente elevada para poder ser completada mediante actuaciones individualizadas asociadas a cada parcela que se amplíe la edificación existente o se re-edifique, o, caso excepcional, se edifique si se considerase la existente como precaria.

2.3 Social

Se aprecian tres grupos de vivienda, que de sur a norte son:

- El emplazado en la prolongación del Pº de los Almendros, hasta el Cº *Rodalet*: 22 ud, de las que figuran 14 como habitadas permanentemente¹, con 51 hb empadronados.
- El frente al Cº *Rodalet*, incluso el callejón central (hacia el pino ejemplar): 23 ud, 9 habitadas p., 18 hb e..
- El callejón NE, 12 ud, 8 habitadas p., 22 hb e..

Además las viviendas unifamiliares en parcela exclusiva del perímetro del ámbito, 4 ud, 1 habitada p., 3 hb e.



¹ Es decir, con empadronamientos en ese domicilio.

parcelas rústicas. Excepción: Los dos flancos que bordean por su exterior a la formación urbana que hemos denominado Callejón NE, que son parcelas de mayor tamaño.

2.5.2 Topografía

Los terrenos son apreciablemente llanos, sin apenas irregularidades, con dos vertientes desde su parte central, una hacia el norte, otra hacia el sur.

No presentan riesgo alguno de inundación.

2.5.3 Otras²:

La litología corresponde a un aglomerado de cantos, gravas, arenas y limos, con características mecánicas medias, baja vulnerabilidad de acuíferos y sin riesgo de deslizamiento y/o desprendimiento. La capa superficial es un suelo vegetal de poca potencia. La capacidad de acogida de usos urbanos es alta.

3 OBJETO/CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

3.1 Objeto

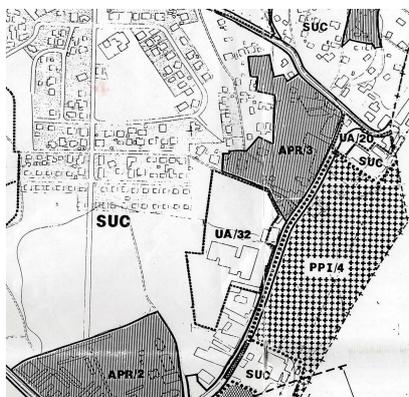
El objeto del presente es proponer la ordenación urbanística del ámbito, como paso previo e individualizado a la promoción de su desarrollo, que NO se prevé ahora, sino posteriormente.

3.2 Conveniencia

La conveniencia de la formulación de este instrumento se deriva directamente de las determinaciones del Plan General vigente, que lo exige, sin que de la información recabada se desprenda característica alguna que desaconseje el destino urbano de este ámbito.

3.3 Oportunidad

El estado de, si no completa si casi, urbanización y edificación de los entornos urbanos vecinos por el oeste: Haygón, La Fernandina, y el desarrollo y consolidación por usos y edificaciones de la UA/32, con la que éste ámbito linda, por el sur, y, tras la aprobación del PAI para su desarrollo, el inicio efectivo de la urbanización del sector de suelo urbanizable industrial vecino I/4 *RODALET*, que lo enmarca por el este:



² De la Actualización y Ampliación del Estudio del Medio Físico, elaborado por UREDENCO SL para este Ayto, Nov. 2008, para la Revisión del Plan General.

lo evidencian, junto con el APR4, como los únicos enclaves pendientes de desarrollo de este entorno y conducen a la oportunidad de iniciarlo.

No obstante, como se verá, las afecciones a la población son, además de inevitables, lo suficientemente importantes como para desglosar el desarrollo efectivo de este ámbito en dos momentos:

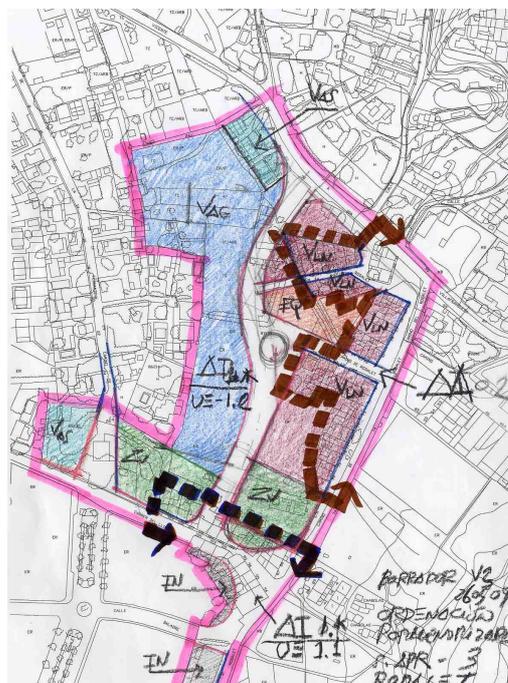
- Uno, el que se cumple con este documento: determinar la ordenación mediante un proceso detallado de análisis y propuesta (en definitiva hacer ahora lo que no pudo hacer el Plan General en su momento),
- Otro, que se prevé posterior, de desarrollo efectivo.

3.4 Actuaciones previas

Iniciado mediante la formulación, Mayo 2009, de un Borrador Previo de la ordenación, que ha servido para:

- 1º Avanzar en la ordenación³:
- 2º Avanzar en los aspectos de tramitación, concretamente:
 - a) Solicitud a la Administración Ambiental de la emisión del Documento de Referencia⁴, a fin de poder integrar en el PRI las medidas para atender los efectos ambientales que produzca.
Este Documento ha sido emitido por Resolución de 24.05.2010 de la DG del Medio Natural, cuyas conclusiones⁵ son:
 - El PRI no precisa someterse a Evaluación Ambiental.

³ La ordenación propuesta es la recogida en el croquis siguiente. Se aprecian claramente tres aspectos:
1 La consolidación, con pequeños retoques, de las agrupaciones de vivienda en línea existente.
2 La previsión de zonas verdes que separen a este enclave, cuyo uso característico es residencial, de la UA32, al sur, industrial.
3 La configuración de la Vivienda Adosada, de gran libertad compositiva, como base del peso residencial propuesto.



⁴ Previsto en la normativa vigente sobre Evaluación Ambiental del impacto de Planes y Programas sobre el medio ambiente.
⁵ Que aquí se sintetizan, a fin de “adelgazar” en lo posible este texto sin mengua apreciable de la información.

- La aprobación del PRI requiere la obtención de las autorizaciones que, por aplicación de cualquier otra normativa sectorial, sea exigible.
 - Se formulan algunas recomendaciones - convencionales⁶- relativas a las fases de ordenación, ejecución y puesta en servicio.
- b) Consulta con AGUAS MUNICIPALIZADAS DE ALICANTE, EMPRESA MIXTA (AMAEM) sobre la disponibilidad de recursos hídricos para la puesta en servicio de esta actuación, consulta resuelta positivamente por su informe de 04.12.2009.
- c) Formulación del exigido Estudio de Integración Paisajística, que se ha contratado con COTAMBIENTAL SL, incluido su Plan de Participación Ciudadana, cuyas conclusiones más relevantes son las recomendaciones de conservación, y, en último extremo, trasplante, de ejemplares arbóreos existentes en el ámbito: agrupación de pinos y palmeras en el enclave Paseo Amapolas-Cº La Fernandina, y pino aislado de gran porte, en una de las travesías al Cº *Rodalet*.
- d) Inicio, formalizado en un Informe Provisional de Diciembre 2009, del Estudio de predictivo de impacto acústico, por ACUSTTEL SA. Su conclusión más relevante es que en las viviendas de los ámbitos consolidados se superan los niveles acústicos de referencia, tanto antes como después de la hipotética ejecución de la actuación prevista, mientras que en los ámbitos de nueva ordenación los niveles que se predicen son inferiores.

Todo lo expuesto se refleja en documento de Diciembre de 2010, Plan de Reforma Interior de Mejora del APR-3 Rodalet, el cual es sometido a Información Pública (DOGV 25/01/2011) junto con los estudios de integración paisajística, de impacto acústico y de sostenibilidad económica.

Estudiadas las alegaciones planteadas, se estima conveniente realizar algunas modificaciones en la ordenación que se reflejan en el presente documento.

4 PROPUESTA

4.1 ORDENACIÓN

4.1.1 Génesis

- 1º El esquema básico previsto por el PGM 1990 se mantiene: La nueva ordenación se estructurará a partir de una vía en "Y", cuyo extremo inferior parte de la *c/Llorrer* (prolongación del paseo Los Almendros) y, aproximadamente, en la mitad del ámbito, se bifurca, con un ramal hacia el Cº del *Rodalet*, enlazando con el vial sin rotulación existente, mientras que el otro continúa hasta entregarse, mediante quiebro a 90º en la parte N del ámbito, a la antigua Ctra. de Villafranqueza.

⁶ Del tipo: "...la ejecución efectiva de las obras ha de observar la normativa de recogida y transporte de residuos...", o "...la puesta en servicio de los usos previstos no empeorará los niveles de calidad del aire en relación a las partículas en suspensión..."

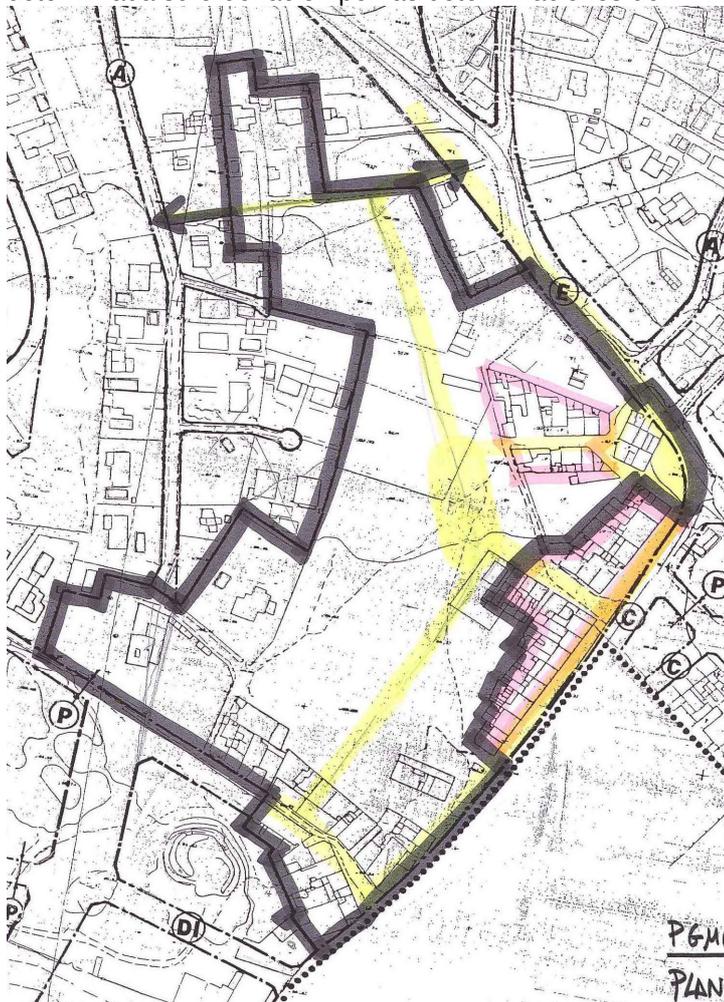
Este esquema, por sí y sin necesidad de mayor detalle, provoca una división relevante (cuyos límites precisos pueden sufrir variaciones en los bordes):

- a) Terrenos que están dentro del ámbito delimitado por el Plan General como APR/3 pero que no se van a servir de las redes viarias que crea -o mejora sustantivamente- el PRI, y que, de estar urbanizados total o casi totalmente, se desarrollan mediante Actuaciones Aisladas, por lo que obviamente se mantiene su ordenación y no son objeto de Reforma Interior alguna.

Ocurre esto en dos enclaves:

- Borde superior Este hacia el Cº Rodalet, en el que aparecen una serie de viviendas en línea perfectamente conformadas y urbanizadas.
- Pequeño enclave de Viviendas en Línea agrupadas a lo largo de una estrecha calle S/n en el extremo NE del ámbito.

- b) Resto de los terrenos que, inicialmente, han de ver determinada su ordenación por las determinaciones del PRI.

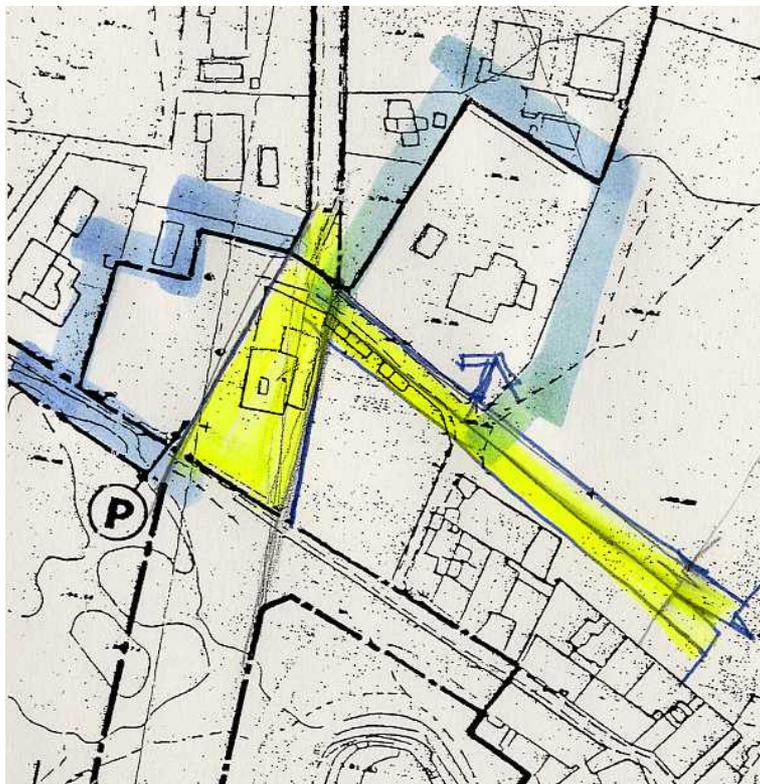


La superficie de éste último ámbito es de ~ 5,3 Ha.

- 2º Desaparecida la casa de La Fernandina, el quiebro que, para salvarla, se preveía en el esquema de la ficha del PG, para la prolongación del Cº de la Fernandina, no tiene ya razón de ser, y

esta prolongación puede seguir recta y acordar su alineaciones a las de la Av. *Rodalet*.

La necesidad de mantener acceso a la parcela edificada que lo presenta desde el vértice del quiebro anterior aconseja la previsión de un viario paralelo al Pº Almendros, entre prolongación Cº. Fernandina y Cº. *Rodalet*.



Las parcelas, una edificada, otra vacante pero rodeada por edificadas, con edificación aislada de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva, parece natural que deban mantener este tipo de uso y tipología edilicia.

Esta tipología de vivienda unifamiliar espontánea se da también en la parte norte y este del ámbito donde se existen parcelas con las mismas características.

3º Completar las manzanas de Vivienda en Línea existente también aparece como una opción sencilla y natural.

Destinar el grueso del suelo edificable restante a un tipo de edificación residencial de baja altura pero que permita tanto una relativa densificación como adaptarse a trazados viarios no hipodámicos: Vivienda Adosada, continúa esa línea de decisiones simples.

Prever, en el límite sur, usos: Zonas Verdes y Comerciales, que resuelvan la transición de este espacio residencial con los industriales de la UA32, los culmina.

4.1.2 Descripción

La ordenación propuesta se refleja en el plano de ordenación 01 y, como puede apreciarse, desarrolla los criterios descritos, y es análoga a la del Borrador tramitado.

- Enclave para uso de equipamiento genérico, que por la nueva –con respecto a la determinada por el PGMO que es, recuérdese, de 1990- clasificación de dotaciones determinada por LUV+ROGTU se codifique ahora como Multiuso: MD.

Estos aspectos requieren la tramitación del PRI como Modificativo del Plan General.

- B) v/normativa:
- i) Satisface la normativa de aplicación, concretamente:
- 63.2.a LUV: la edificabilidad neta más alta prevista (VL) no es superior a la de la edificación que, dentro de ordenación, exista en el entorno, pues es esa misma VL.
- ii) El Art. 70 LUV establece que los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente:
- Edificabilidad: $18.637/53.663 < 1 \text{ m}^2 \text{ c/ms}$
 - Suelo dotacional público (excluido viario):
 - * Total: $(4.923+1.338) \rightarrow /20.980 \text{ m}^2\text{c}/100 = 33,5 < 35$
 - * ZV: $4.923 \rightarrow /\text{id} = 23 > 15$
 - * Aparcamiento:

Exigidos max.:	$18.637/100 =$	187 pl
Propuestos:		
UE	$8*2 =$	16
VA	$57*2 =$	$\frac{114}{\Sigma}$
		130
playas ¹¹ :		~ 500
	$\frac{500}{\Sigma}$	$\frac{1000 \rightarrow /20 = 50}{\Sigma}$
		180 pl
- aproximaciones aceptables por la flexibilidad que proporciona el mencionado artículo 70 al tratarse de PRI.
- C) Se satisfacen las determinaciones operativas del Estudio de Paisaje, ya que:
- La zona verde se emplaza donde están las agrupaciones existentes de arbolado, por lo que pueden mantenerse.
 - Se norma la preservación del pino ejemplar existente en el callejón.
- D) Los emplazamientos de las nuevas edificaciones satisfacen los límites de ruido percibido, según determina el Estudio Acústico de ACUSTTEL de 29.11.2010.
- E) La ordenación propuesta es sostenible económicamente, según concluye el Informe de Sostenibilidad Económica de Diciembre 2010 elaborado por los servicios económicos municipales.
- F) Vivienda protegida: Dado que, como se ha indicado, este Plan no acompaña a una programación de su ejecución, sino que esta se deja para un momento posterior, se opta por no determinar el % y el emplazamiento de la Vivienda Protegida.

¹¹ Se situarían en la prolongación Av. Rodalet y en el nuevo espacio viario que se crea en el extremo NE.

En la actualidad este % es del 30%, y el emplazamiento idóneo sería la VA, pero, repetimos, se remiten estas determinaciones a la programación.

4.2 GESTIÓN

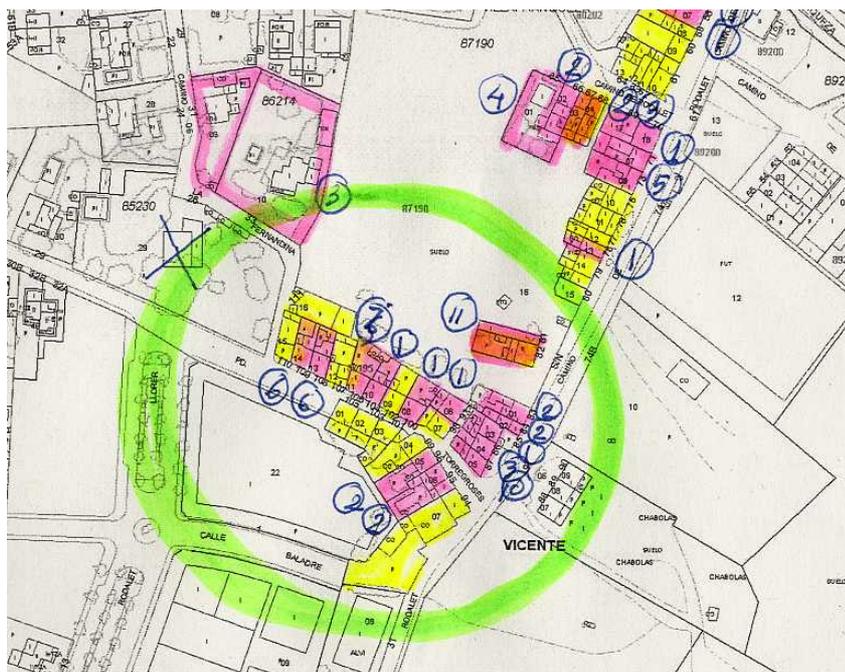
La ejecución se prevé unitaria, con una sola Unidad de Ejecución.

4.3 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN Y ACTIVIDADES

Se incide:

A) s/Población

La propuesta, al reducir significativamente el ámbito estricto sometido a reforma, tiene el efecto de limitar considerablemente la incidencia sobre la población afectada, que se limita –casi- a la agrupación de viviendas emplazadas en la prolongación del Pº Los Almendros hasta el Cº del Rodalet:



agrupación que por su irregular configuración, estrechez viaria y características de las edificaciones, es difícil de mantener desde cualquier punto de vista.

Son 22 edificaciones, en su mayor parte (14) habitadas permanentemente, con 51 empadronados.

B) s/Actividades

La propuesta deja fuera de ordenación varias actividades:

Actividad	.2	Nave sin uso
	.3	Mármoles Pastor
	.5	Almacén de Materiales de Construcción
	.8	Bar (Club) Europa.

No se conoce el nº de empleos.

Su permanencia es, en todos los casos, difícil si se consolida éste ámbito como espacio residencial. Es manifiesto en la 2 (ver vista 9 del apartado 2.1 anterior), también en la 3 y en la 5, pues se trata de actividades al aire libre propias de la utilización extensiva del suelo normales en las periferias semiconsolidadas.

La 8 deriva de una opción que propone el Plan: la demolición del enclave en el que se emplaza (3 edificaciones) como forma de permeabilizar ese punto, pues taponar visualmente el acceso al estrecho callejón, hasta ahogarlo, y se precisa decidir por uno u otro.

La gestión del PRI deberá de resolver estas afecciones: no obstante:

- 1º El propio PRI prevé suelo edificable residencial en donde resolver los realojos.
- 2º El Ayto. de San Vicente dispone de suelo industrial inmediato: sector I/4 Rodalet, en el que poder llevar a cabo posibles traslados de actividad.

SVdR, 24.03.2011

Leticia Martín Lobo
arqu. mupal

J.Mª Chofre Gil,
arqu. mupal.
Jefe Servicio Arq. Pública y Planeamiento.

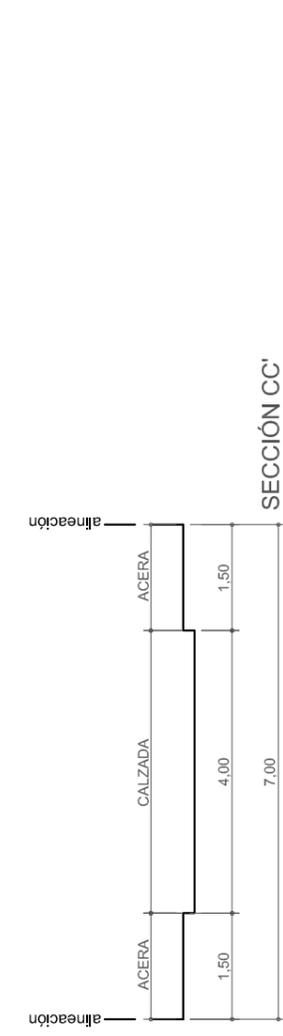
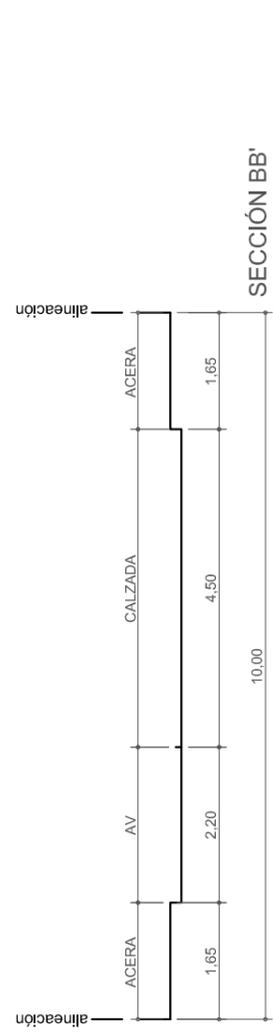
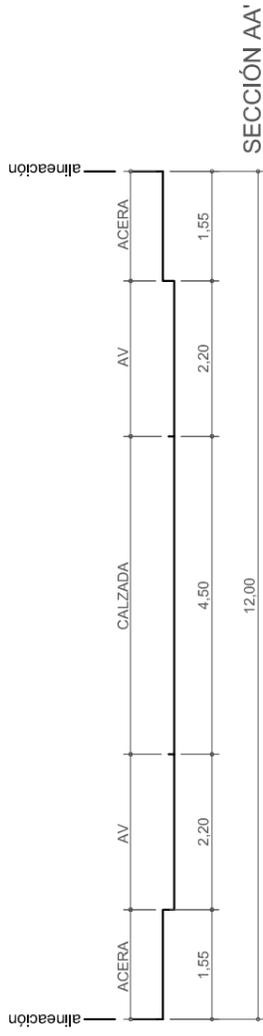
PRI s/APR 3 *RODALET*

P L A N O S

PRI s/APR 3 RODALET
GESTIÓN

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

RÉGIMEN DE AÍ	Superficies m ² suelo		Edificabilidad m ² techo	
	CON E. C.	SIN E. C.	UNITARIA	TERCIARIA
* USOS PRIVATIVOS				
VL VIVIENDA EN LINEA	5,843		1,50	8,765
VA VIVIENDA ADOSADA/GRUPADA	14,289		0,50	7,144
UE UNIFAMILIAR ESPONTÁNEA	7,412		0,24	1,779
	3,953			949
	Σ 11,395		1,00	Σ 19,822
CM COMERCIAL MINORISTA	1,185			1,185
	Σ 32,663			
* USOS DOTACIONALES				
RV RED VIARIA	14,719			
ZV ZONA VERDE (S-JL)	4,923			
EQ EQUIPAMIENTO (S-MD)	1,338			
	Σ 20,980			
	Σ 53,663			
CONEXIONES EXTERNAS				
Vialio				
Conexión con Camí de la Ferrandina	244,24			
Conexión con Carretera Villarranqueza	562,94			
	Σ 807,18			
	Σ 7,485			
RÉGIMEN DE AA				
				Σ 61,148



SECCIONES TIPO Escala 1/100



- Limite entre distintas tipologías
- Alineación
- 99.80 Cota de terreno existente
- 102.00 Cota de rasante prevista
- - - Imbornales existentes
- Dirección de las aguas



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
urbanismo
ARQUITECTURA PÚBLICA Y PLANEAMIENTO

fecha Marzo-2011
escala 1/2000
plano

GESTIÓN
ALINEACIONES
02 Secciones Vias

PRI s/APR 3 RODALET

PRI s/APR 3 *RODALET*

N O R M A S
URBANÍSTICAS

PRI s/APR 3 RODALET
N O R M A S
URBANÍSTICAS

1 NORMAS^a GENERALES

1.1 OBJETO

El objeto de las presentes es, conjuntamente con los planos de ordenación de este mismo Plan:

- determinar la ordenación de usos y edificaciones,
 - regular la gestión, ejecución y desarrollo
- de su ámbito, aunadamente con la legislación y demás normativa aplicable.

1.2 ÁMBITO

Las presentes normas son de aplicación, exclusivamente, al sector APR 3 RODALET, cuya delimitación se contiene en los planos de ordenación de este Plan.

1.3 VIGENCIA

La vigencia de las determinaciones de ordenación de este Plan de Reforma Interior es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones directas que pueda sufrir como consecuencia de modificaciones parciales o sectoriales y de las indirectas derivadas de otros planeamientos o normas que, con posterioridad a su vigencia, se aprueben y, por posibilitarlo su jerarquía, le afecten.

Las de gestión y ejecución hasta su culminación.

1.4 INTERPRETACIÓN

- 1) El conjunto de determinaciones y especificaciones contenidas en este Plan pretende constituir una unidad coherente; no obstante, en caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y, por este orden, a lo expresado en estas Normas, Planos de Ordenación y Memoria.
- 2) La interpretación administrativa de este Plan corresponde al Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes, informes, etc, que tengan el carácter de interpretación deberán, por esta administración, sistematizarse y darse a conocimiento público y constituirán un documento accesible.

1.5 DESARROLLO

- 1) Este Plan es desarrollo del vigente Plan General Municipal de Ordenación de San Vicente del Raspeig de 1990, por lo que ese Plan, y, en especial, sus Normas Urbanísticas Generales, ha/n de considerarse normativa subsidiaria y complementaria de la presente. Específicamente: la normativa aplicable a los suelos dotacionales es la determinada por el Plan General, salvo especificación diferente en estas Normas.
- 2) Para su desarrollo se prevé:
 - 1º Varias partes de su ámbito disponen del suficiente nivel de urbanización para que puedan desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas.
 - 2º El resto no está urbanizado, o no adecuadamente, y ha de desarrollarse mediante Actuación/es Integrada/s, por lo que se prevé:
 - a) Proyecto/s de Reparcelación, para:
 - Sustituir las parcelas existentes, o la parte de ellas que recaigan en ese ámbito, por las nuevas parcelas que han de ser soporte de usos y edificaciones, con características adecuadas a esa finalidad con arreglo a la ordenación y normativa determinada por este Plan.
 - Repartir las parcelas a los titulares de derechos en proporción a su aportación.

- Determinar las participaciones en metálico o en terrenos de los diferentes afectados para sufragar los costos de transformación y desarrollo urbanístico.
 - Otras finalidades previstas por las leyes.
- b) Proyecto/s de Urbanización:
Determina/n las obras de urbanización propiamente dichas: pavimentación, ornato y alumbrado de la red viaria, evacuación de aguas, etc.

En los planos de ordenación se delimitan ambos ámbitos expresamente.

- 3) Las parcelas, una vez urbanizadas, o simultáneamente con las obras de urbanización exigidas, podrán edificarse e instalarse los usos admitidos, con arreglo a la normativa.

1.6 EFECTOS

La vigencia de este Plan produce los efectos previstos en las leyes, y, a tales efectos:

- a) Las edificaciones existentes en el/los ámbitos sobre los que se prevé el desarrollo mediante Actuación/es Aislada/s no se consideran fuera de ordenación, sin perjuicio de que, si no se ajustan por completo a la normativa de este Plan –o, por remisión o subsidiariedad, al Plan General- sean de aplicación restricciones específicas para su ampliación o para la instalación o ampliación de usos en ellas.
- b) Las edificaciones en el/los ámbitos para los que se prevé el desarrollo mediante Actuaciones Integradas se consideran fuera de ordenación, por tratarse, bien de edificaciones y usos rústicos incompatibles con el nuevo desarrollo urbano previsto, bien de desarrollos urbanos mal conformados que, por ello, se prevé sustituir. Excepcionalmente hay en este/os mismo/s ámbito/s edificaciones que se adaptan bien a la nueva ordenación por lo que, en aplicación de la legislación se someten al régimen de Actuaciones Aisladas, y se excluyen del de Integradas: esas edificaciones y su parcela asociada se identifican expresamente en los planos de ordenación.
- c) La parcelación existente en los ámbitos de Actuación Integrada no se considera válida, pues debe sustituirse por la dimanante de los Proyectos de Reparcelación que para la gestión de esas Actuaciones se aprueben. Por contra, la parcelación en aquellos ámbitos que se prevea desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, bien sean del supuesto a) o del b) anteriores, se considera aceptable con las mermas que de la aplicación directa de la ordenación resulten.

1.7 GENERALIDADES

1.7.1 Alcance

El alcance de estas normas se gradúa según las siguientes reglas:

- a) En las obras de nueva planta se observarán en su integridad.

- b) La edificación total resultante de las obras de ampliación no superará la edificabilidad máxima permitida, y la nueva edificación se ajustará a las condiciones de ocupación, altura y posición.
 - c) Las restantes obras en los edificios observarán las condiciones determinadas en estas normas si no suponen desvío del objetivo de la intervención.
 - d) Las condiciones particulares relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios y nuevos que se implanten.
- 1.7.2 La determinación de altura máxima no tiene en cuenta la edificación subterránea que siempre podrá realizarse cumpliendo las condiciones generales determinadas por el PGMO.
- 1.7.3 En los espacios libres de parcela podrán situarse los usos, construcciones e instalaciones que con carácter general se especifican y condicionan en el PGMO, con las limitaciones y/o particularidades especificadas en estas Normas.
- 1.7.4 Los usos que se admiten en planta baja también lo son en los niveles inferiores, con la limitación establecida en el art. 94 de las NN.UU. del PGMO.
- 1.7.5 El uso infraestructural se admite en todos los casos en nivel de planta baja o inferior, o en edificio exclusivo.
- 1.7.6 En una parcela podrán edificarse una o varias edificaciones, si las normas particulares no lo prohíben, y cada edificación podrá destinarse a uno o varios usos admitidos por ellas; no obstante:
- si estas condicionan a un uso como “en edificación exclusiva” podrá coexistir con otro/s admitido/s, pero este/os habrán de estar ubicados en edificaciones independientes, salvo los complementarios.
 - Si se autoriza como “en parcela exclusiva” no podrá coexistir con otros -excepto que sean complementarios-, por lo que será precisa su previa o simultánea erradicación.

1.8 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- 1.8.1 Adecuación a la rasante natural del terreno.
La rasante de:
- las obras de urbanización (viales y aparcamientos al aire libre)
 - las obras de acondicionamiento y pavimentación de espacios libres de parcela
- se ajustarán razonablemente a la rasante actual del terreno.
- 1.8.2 Mitigación de la intrusión visual durante la ejecución de obras.
- 1) No se permite carteles publicitarios, sino tan solo:
 - Un cartel por vía a que recaiga la parcela, a la altura convencional, identificativo de la promoción.
 - Los informativos de la obra, exigidos por la legislación.
 - 2) No se permite la generación de escombreras incontroladas, no previstas, en cada obra, en el Plan de Gestión de Residuos de Demolición y Construcción correspondiente.

- 3) Siempre que sea técnicamente aceptable se reutilizarán en la obra los productos de la excavación.

1.8.3 Protección y conservación de la vegetación existente.

- 1) El material vegetal procedente del desbroce y limpieza inicial del terreno será, preferentemente, acumulado por separado y transportado a centro especializado. Si fuese aconsejable podrá ser eliminado mediante quema controlada, pero en este caso precisa autorización previa municipal.
- 2) No se permite la libre circulación de vehículos, especialmente autocamiones y maquinaria pesada, en zonas rurales adyacentes al ámbito de las obras.
- 3) Cualquiera que sea el tipo de obra y/o actuación: de urbanización o de edificación incluso acondicionamiento de espacios libres de parcela, tratará de integrar las especies arbóreas existentes identificadas a estos efectos en el Estudio de Integración Paisajística correspondiente a este Plan, trasladando aquellos ejemplares que no fuere posible o simplemente conveniente, mantener en su emplazamiento, y, en caso de no seguir esta pauta o de fracasar botánicamente el traslado, se compensará de acuerdo con la Norma Granada.

1.8.4 Prevención de la contaminación lumínica del medio ambiente exterior.

- 1) Prohibiciones:
 - Las luminarias integrales o monocromáticas, con un flujo dirigido hacia el hemisferio superior, superior al 50% del flujo total.
 - Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o tipo láser, emitan por encima del plano horizontal.
 - Los artefactos o dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
 - Lámparas cuya emisión en el ultravioleta (UV) por debajo de los 400 nm, sea superior al 15% de la radiancia total.
- 2) Limitaciones y Estándares:
 - Las torres de luz para iluminación de pistas y otras instalaciones análogas, se apagarán, o mantendrán un nivel mínimo de iluminación de mera función de seguridad y/o balizamiento, a partir de las 22 h. ídem horario los proyectores verticales de haz superior o las luminarias señaladas en el primer guión de las prohibiciones anteriores.
 - El uso de tubos fluorescentes si están dispuesto con el haz hacia el hemisferio inferior, y, en todo caso, de luz cálida o temperatura de color inferior a 3.800 °K.
 - La iluminación de espacios públicos se atenderá a los siguientes límites:

	Viales	Áreas peatonales Zonas verdes
Altura (m): ≤ 8.	8.	2,5
Potencia (w): ≤ 150	150	75
Nivel (lux): ≤ 20	20	15
- 3) Características de instalaciones y equipos:
 - Las instalaciones y equipos se diseñarán y operarán de forma que se prevenga la contaminación lumínica injustificada y se economice tanto la energía como la emisión de luz, y a tal efecto:

- Los componentes de los alumbrados emitirán preferentemente en la zona del espectro visible de longitud de onda larga.
- Las luminarias serán cerradas y/o apantalladas.

2 NORMAS PARTICULARES

2.1 DESTINO BÁSICO DEL SUELO

Este Plan de Reforma Interior califica a los terrenos integrados en su ámbito para dos destinos básicos:

- a) Suelo destinado a usos dotacionales públicos:
 - Red Viaria
 - Zonas Verdes
 - Equipamientos comunitarios públicos
- b) Suelo destinado a usos privativos, característicamente residenciales.

La determinación de la adscripción de toda porción de suelo a uno u otro destino básico, y dentro de este a cada uso particularizado, se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada.

El carácter de público se refiere tanto al suelo como al vuelo y subsuelo, sin perjuicio de que se permita, de acuerdo con la normativa general, que determinadas partes de los edificios o sus instalaciones o complementos, se sitúen en el vuelo o subsuelo de los terrenos públicos (balcones, banderines, etc).

2.2 SUELOS DOTACIONALES

1) **Norma General**

Con independencia o complementariamente de las actuaciones de primera urbanización o acondicionamiento de los suelos dotacionales que lo requieren para su uso efectivo, y, bien simultánea, bien posteriormente, el Ayuntamiento de San Vicente, directamente, o indirectamente mediante concesión o convenio o cualquier otra forma autorizada, podrá llevar a cabo obras e instalar usos, que sean compatibles con su destino, según la normativa del Plan General.

2) **Zonas Verdes:**

La parcela JL tiene, a efectos normativos (PGMO), el carácter de Jardín o Área ajardinada..

El Proyecto de urbanización preverá su acondicionamiento y ajardinamiento, , para su utilización para, básicamente, el ocio estancia al aire libre de personas como ornato del paisaje urbano del sector y su entorno inmediato y complementariamente para la práctica libre de actividades deportivas al aire libre, de acuerdo con las normas del Plan General.

En su diseño y selección de especies se recomienda seguir las medidas deducidas del Estudio de Integración Paisajística de este sector adjunto a este Plan.

3) **Viales y Aparcamientos:**

Se distingue, básicamente:

- Viales, con aparcamientos anexos

La finalidad de los primeros es servir de soporte físico para:

- el tránsito de las personas y vehículos, excepcionalmente para el estacionamiento transitorio de estos en los emplazamientos previstos para ello,
- el discurrir de servicios de urbanización

El Proyecto de Urbanización determinará y justificará las características de las obras de acondicionamiento o urbanización de estos terrenos para esas finalidades, y, mientras viva se mantendrá el pino ejemplar existente en el vial s/n que se identifica en el fotograma siguiente,



adoptando una ordenación de la urbanización que permita y facilite su normal desarrollo.

4) Equipamiento

La edificación será congruente con el tipo de edificación VL, en el sentido de que se situará sobre las alineaciones de la parcela para evitar las vistas desde el espacio público sobre las medianerías y fondos de las edificaciones vecinas.

2.3 SUELOS PRIVATIVOS

1) Identificación y clases

Se distinguen varias clases, identificándose en el plano de Ordenación Pormenorizada:

- VL Vivienda en Línea
- UE Unifamiliar Espontánea, grado 1
- VA Vivienda Agrupada
- CM Comercia Minorista, grado 1

- 2) Vivienda en Línea
Se determinan como condiciones de : Nueva Parcelación
Volumen
Usos
Las mismas que especifica el Plan General/Reglamentación Urbanística Particular (en adelante PGMO/RUP) para las zonas de calificación de esta misma denominación^b.
- 3) Vivienda Agrupada
Se determinan como condiciones de : Nueva Parcelación
Volumen
Usos
Las mismas que especifica el PGMO/RUP para las zonas de calificación Vivienda Adosada^c, con las siguientes particularidades:
- Uso de la edificación.
El uso característico es el residencial, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso desde la red viaria pública. El número de locales independientes, y de espacios privativos, no excederá de la parte entera del resultado de dividir por **250** la superficie, en m², de la parcela.
- Edificabilidad: 0,42 m² út/m²s.
- Dotación de aparcamiento>: 2 pl/local o vivienda.
- Todas las parcelas son inicialmente vacantes: edificadas se considerarán normativamente como tales.
- 4) Unifamiliar Espontánea
Se determinan como condiciones de: Nueva Parcelación
Volumen
Usos
Las mismas que especifica el PGMO/RUP para las zonas de calificación Unifamiliar Espontánea^d, con las siguientes particularidades:
- Dotación de aparcamiento>=: 2 pl/local o vivienda.
- Podrán edificarse aquellas parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima siempre que se trate de restos por inferencia del plan (ej: segregación por paso de vial)
- 5) Terciario en Línea, grado 1:
Se determinan como condiciones de: Nueva Parcelación
Volumen
Usos
Las mismas que especifica el PGMO/RUP para las zonas de calificación Terciario en Línea, grado 1^e, con una edificabilidad máxima de 0,8 m²út/m².

SVdR, 24.03.2011

Leticia Martín Lobo,
Arqu. mupal.

J. M^a. Chofre Gil,
Arq. mupal.
Jefe Servicio Arquitectura Pública y Planeamiento

^a Las notas a pié de página, como la presente, no son texto normativo propiamente dicho, sino informaciones que pueden ayudar a interpretar correctamente las normas.

^b Son las siguientes: VIVIENDA EN LÍNEA

Art. 23 Condiciones de parcelación.

- 1 (no es aplicable)
- 2 Las parcelas resultantes de nueva parcelación por operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:
 - a) Superficie: 120 m²
 - b) Longitud del frontal: 8 metros, y si forma esquina 15 m., si tuviere más de un frontal uno se ajustará a las medidas indicadas, al menos. Se exceptúa del cumplimiento de estas longitudes aquellos casos en que por la configuración inicial del ámbito sujeto a la operación fueren de imposible cumplimiento.
 - c) Posición: Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no, ni formará con el frontal un ángulo menor de 60º sexagesimales.

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

Art. 24 Condiciones de la edificación.

1 Condiciones de volumen.

- 1.1 Posición de la edificación.
 - a) La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior y alcanzará los linderos laterales, permitiéndose patios abiertos a fachada que habrán de cumplir las condiciones generales establecidas para ellos en las NN. UU.
 - b) La edificación se retranqueará al menos 3 m. de los linderos de la parcela que a su vez sean límite con zonas o enclaves en los que el tipo de edificación autorizado sea de edificación aislada.
- 1.2 Ocupación y edificabilidad.
No se limita directamente la ocupación de la superficie de la parcela y la edificabilidad, quedando reguladas por el resto de las condiciones.
- 1.3 Alzado.
La altura máxima de la edificación es de dos plantas, incluido la baja, y de 5,60 m., medida desde el plano de referencia de la planta baja.

Art. 25 Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial, admitiéndose como usos compatibles el terciario, industrial, excepto producción industrial y dotacional, todos ellos en planta baja o edificio exclusivo.

^c Son las siguientes: VIVIENDA ADOSADA

Art. 16 Obras de edificación autorizadas.

- 1 En las parcelas vacantes o en aquellas en que se sustituya totalmente la edificación existente se autorizan las obras de nueva edificación con arreglo a las condiciones de parcelación, volumen y usos contenidos en los artículos siguientes.
- 2 En las parcelas edificadas:
 - a) No se permiten las obras de nueva edificación excepto, individual o conjuntamente, las siguientes:
 - 1 Cuando se trate de actuación de sustitución parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga sus planos de fachada y cubierta en la misma posición y acabado que la que se sustituye.
 - 2 Obras de ampliación subterráneas e interiores.
 - 3 Obras de ampliación previstas en la ordenación de conjunto especificada en el art. 18.3 c) siguiente.
 - 4 Obras en el espacio libre de parcela de utilización común, que habrán de sujetarse a las condiciones generales especificadas en las NN. UU. (art. 92).
 - b) Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que las de reestructuración respeten los planos de fachada y cubierta de la edificación sobre la que se actúa.
 - c) No se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores de la edificación tales como elementos salientes, porches y análogos, más que si se trata de actuaciones que se refieran, de forma única o sucesiva, a la totalidad del conjunto y estén previamente aprobadas por la Comunidad de Propietarios.

Art. 17 Condiciones de parcelación.

- 1 Las parcelas edificadas existentes 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 nueva edificación, cumplir los siguientes parámetros y condiciones:
 - a) Superficie: no menor de 1.500 m².
 - b) Un frontal de longitud de longitud no menor de 25 m.
 - c) No dejará parcela colindante inedificable.
- 3 Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Art. 18 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 a 5 m.
- 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 1/3 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 0,5.
- 1.4 Alzado.
La altura máxima de la edificación es de tres plantas y 9 m.
- 2 Condiciones estéticas.
- a) Sobre las fachadas de la edificación podrán disponerse elementos salientes y que habrán de cumplir las condiciones especificadas en el 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 las 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 más de uno o agrupación residencial configurada por tratarse de varias edificaciones, o conjuntos independientes de 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 y 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 higiénico-sanitarias exigidos son las que se deriven el 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.
 - 5 Esquema de los servicios e infraestructuras comunes de urbanización que se prevean.
- c.2 Condiciones.
- 1.- La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 70 % 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 175 la superficie, en m²., de la parcela.

Art. 19 Uso de la edificación.
El uso característico es el residencial, admitiéndose el dotacional y el terciario en edificio exclusivo con acceso desde la red viaria pública. El número de locales independientes no excederá de la parte entera del resultado de dividir por 175 la superficie, en m², de la parcela.

^d Son las siguientes: UNIFAMILIAR ESPONTÁNEA

- Art. 29 Condiciones de parcelación.
- 1 Las parcelas existentes, así como las resultantes de la agrupación simple de ellas o de operaciones de normalización de fincas, son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones particulares de zona siguientes y las generales de dicho uso.

- 2 Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:
a) Superficie: 1.200 m², en Grado 1 y 800 m² en Grado 2.
b) Longitud del frontal: 20 m. si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
- 3 Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.
- Art. 30. Condiciones de la edificación.
1 Rigen las mismas condiciones que las establecidas en la ordenanza UP anterior, con las siguientes excepciones:
a) En todo caso la edificación distará al menos 9 m del eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
b) La edificabilidad es la determinada para UP2
c) La ocupación máxima es del 20% de la superficie de la parcela. Si el uso es diferente del de vivienda, se admite duplicar esta ecuación sin rebasar la edificabilidad.

(UNIFAMILIAR PLANIFICADA (UP):

- Art. 27 Condiciones de la edificación.
1 Condiciones de volumen.
1.1 Posición de la edificación.
a) *La fachada de la edificación distará al menos 5 m. del frontal de la parcela, y 3 m. de los restantes linderos admitiéndose adosarse a estos, cumpliéndose en todo caso la distancia exigida al frontal, cuando el lindante ya lo hiciere o cuando se trate de actuación conjunta en dos o más parcelas colindantes o cuando se suscribiese y registrase compromiso notarial al efecto, o cuando se trate de las edificaciones o instalaciones complementarias permitidas por las NN. UU. (art. 92) en el espacio libre de parcela.*
b) *Si en una parcela se construyese más de una edificación independiente la distancia entre ellas no será menor de 3 metros.*
1.2 Cobertura.
La ocupación máxima es de un tercio de la superficie de la parcela.
1.3 Edificabilidad.
La edificabilidad no excederá del producto de la superficie de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1/3 en UP1 y 0,2 en UP2. En este último grado se tolera además un garaje aparcamiento de hasta dos plazas, sin que compute.
1.4 Alzado.
La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 7 metros, admitiéndose un torreón suplementario cuya ocupación en planta no excede del 10% de la ocupación efectiva de la edificación en las plantas inferiores no subterráneas.
2 Condiciones estéticas.
a) *Se admiten elementos salientes sobre las fachadas cumpliendo las condiciones generales para ellos especificados en el art. 96 de las NN. UU.*
b) *Cuando la edificación se adose a un lindero, en aplicación de las excepciones de posición anteriores, la composición, materiales y disposición de fachadas y cubiertas armonizarán entre sí a fin de formar un conjunto unitario.*
c) *Se prohíben las cubiertas de materiales reflectantes.*
d) *Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones generales que para estos elementos se especifican en el art. 98 de las NN. UU. Podrán disponerse cercas interiores a las parcelas a fin de delimitar espacios para finalidades específicas, las cuales si se ajustan a las condiciones de las cercas de parcelas son de libre disposición y si se realizasen de materiales opacos su altura máxima será de 2,50 m. sobre el terreno y se sujetarán a las reglas de posición de la edificación antes especificadas)*

con las siguientes excepciones:

- a) En todo caso la edificación distará al menos 9 m. de eje de cualquier vía vecina, aunque no esté incluida en el suelo urbano, o mayor distancia si el régimen sectorial de protección de la vía lo exige.
b) La edificabilidad es la determinada para UP2.
c) La ocupación máxima es del 20 % de la superficie de la parcela. Si el uso es diferente del de vivienda, se admite duplicar esta ecuación sin rebasar la edificabilidad.
- Art. 31 Usos de la edificación.
El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva.

° Son las siguientes: TERCIARIO EN LÍNEA

Art. 44 (No es de aplicación)

Art. 45 Condiciones de la edificación.

1 Condiciones de volumen.

-
- 1.1 **Posición de la edificación**
La edificación dispondrá su fachada sobre el lindero frontal o alineación y alcanzará los linderos laterales, sin permitirse patios abiertos a fachada y lo guardará un retranqueo de 3 metros respecto al testero o fondo de la parcela, excepto si éste linda con otra parcela con ésta misma calificación.
 - 1.2 **Ocupación.**
Es libre la ocupación por la edificación de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento del requisito anterior.
 - 1.3 **Edificabilidad.**
En grado 1: la resultante de las restantes condiciones.
En grado 2: (No es de aplicación)
 - 1.4. **Alzado**
La altura uniforme, con carácter de mínimo y de máximo de la edificación es de 5 metros de altura medidos desde el plano de referencia de la planta baja y de dos plantas.
- 2 **Condiciones estéticas.**
Sobresaliendo de la alineación exterior y sobre el espacio libre de parcela del fondo se permiten los elementos salientes con las condiciones especificadas para ello en las NN. UU. (art. 96).

Art. 46 **Usos de la edificación.**

El uso característico de la edificación es el terciario comercial, excepto grandes establecimientos, admitiéndose como usos compatibles:

- a) El terciario en su modalidad de oficinas.
- b) El residencial ligado a una instalación comercial, en el caso de vivienda, y en su modalidad de residencia comunitaria en parcela y edificio exclusivo.
- c) El dotacional en parcela y edificio exclusivo.

Φ