TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO ORDENADO Y EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

CAPITULO I.- PRELIMINARES.

Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.

- 1.- Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en el Título IV Regulación de usos y en el Título V Condiciones generales de la edificación -, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado y Urbanizable Pormenorizado, grafiadas en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, en los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.
- 2.- Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los Capítulos siguientes :
 - a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.
- b) Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.
- c) Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.
- 3.- Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma siempre que las características del servicio que preste lo justifiquen.

Art. 7.1.2.- Clases de áreas en Suelo Urbano.

Según el grado de ordenación establecido por el presente Plan General y de los requisitos para su desarrollo, se distinguen en el Suelo Urbano tres clases de áreas:

- a) Areas de Suelo Urbano Ordenado, en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico. (Art. 2.5.3.).
- b) Areas de Planeamiento Anterior, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas se puedan introducir nuevas determinaciones, el planeamiento anterior. (Art. 2.5.4.).
- c) Areas de Planeamiento Diferido, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Las determinaciones para éstas áreas se regulan en el Título VIII de las presentes Normas. (Art. 2.5.5.).

Art. 7.1.3.- División de las áreas del Suelo Urbano.

1.- En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, las áreas del Suelo Urbano Ordenado se han dividido en catorce (14) zonas de la forma siguiente:

RESIDENCIALES

Zona 1: Casco Antiguo

Zona 2: Ampliación casco antiguo

Zona 3: Parque Zona 4: Serranica

Zona 5: Coca

Zona 6: Colón - Santa Rita

Zona 7: Polvorín

Zona 8: Vistahermosa

Zona 9: Castelar - Gabriel Miró

Zona 10: Castillo

DOTACIONALES:

Zona 11: Area Docente.

INDUSTRIALES

Zona 12 : Industrial Avda. de Navarra Zona 13 : Industrial Avda. de Elche Zona 14 : Industrial Tres de Agosto

Las delimitaciones de estas zonas no coinciden necesariamente con la delimitación de las distintas Areas de Reparto (grafiadas en el correspondiente Plano de delimitación de Areas de Reparto) que el Plan General efectúa en el Suelo Urbano Ordenado, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación. Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas, mientras que la delimitación de diferentes Areas de Reparto está relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de los terrenos incluidos en ellas, por distintos motivos que se justifican en la Memoria del Plan.

2.- Las Areas de Planeamiento Anterior son las siguientes :

INDUSTRIALES

Zona 15: Tres Hermanas

Para esta zona 15 rige lo establecido en el Plan Parcial del Polígono Industrial "Tres Hermanas", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 13-11-90.

La delimitación de esta zona del Suelo Urbano constituye un Area de Reparto específica.

Art. 7.1.4.- Clases de áreas en Suelo Urbanizable Pormenorizado.

El Suelo Urbanizable Pormenorizado se encuentra definido en el Art. 2.6.3. nº 1. En esta clase de suelo coinciden zonas con Unidades de Ejecución.

Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos existentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo entre:

- a) Suelo Urbanizable Pormenorizado en Ejecución: aquellas Unidades de Ejecución que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y ejecución y que son compatibles con el mismo. El régimen especifico de estas Unidades de Ejecución se encuentra en los Planes Parciales ya aprobados definitivamente, a los que el Plan General expresamente se remite. (En concreto Plan Parcial "Actuación Residencial S-5", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 19-11-93, de aplicación a la U.E. 10-Nía del presente Plan General).
- b) Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal: es el constituido por el resto de áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado, y que únicamente exigen para su gestión la previa elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Art. 7.1.5.- División de las áreas de Suelo Urbanizable Pormenorizado.

1.- En Suelo Urbanizable Pormenorizado <u>normal</u>, la delimitación de diferentes Unidades de Ejecución (equivalentes en esta clase de suelo a zonas) corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas.

En esta clase de suelo, cada una de las Unidades de Ejecución (UE) delimitadas por el Plan General constituye un Area de Reparto específica (por lo que la denominación de estas Areas de Reparto coincide con la denominación de cada Unidad de Ejecución).

Se han delimitado por el Plan General, en el Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal, las siguientes Unidades de Ejecución:

RESIDENCIALES

UE 1 Parque	(UE 1.1 UE 1.2 UE 1.3.)
UE 2 Coca	(UE 2.1 UE 2.2 UE 2.3.)
UE 3 Barranco	(UE 3.1 UE 3.2 UE 3.3.)
UE 4 San Juan	,
UE 5 Castillo	
UE 6 Arenal	
UE 11 - Montesol	

INDUSTRIALES

UE 7.- Avda. de Navarra (UE 7.1. - UE 7.2. - UE 7.3. - UE 7.4. - UE 7.5.) UE 8.- Avda. de Elche

UE 9.- Avda. Tres de Agosto (UE 9.1. - UE 9.2.)

2.- En el Suelo Urbanizable Pormenorizado <u>en ejecución</u>, las Unidades de Ejecución (equivalentes en estas clase de suelo a zonas) son las siguientes:

RESIDENCIALES

UE 10.- Nía

Para esta UE 10 rige lo establecido en el Plan Parcial "Actuación Residencial S-5" aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 19-11-93. Su delimitación constituye un Area de Reparto específica.

<u>CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1.</u> <u>CASCO ANTIGUO.</u>

Art. 7.2.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona del Casco Antiguo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 1.
 - 2.- El uso característico es el residencial.
- 3.- Esta zona tiene la consideración de <u>arqueológicamente protegida</u>, por lo que, en el caso de actuaciones en el subsuelo en las que aparezcan indicios de posibles hallazgos arqueológicos, deberán realizarse excavaciones arqueológicas. En virtud de ello, en esta zona debe tenerse especialmente en cuenta para su aplicación lo establecido en el art. 1.4.5. nº 15 párrafos 5° y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.2.2.- Condiciones de volumen.

- 1.- Tipo de ordenación: El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las variedades edificación en manzana cerrada y edificación semicerrada.
- 2.- Parcela: Se fija una parcela mínima de 90 m2. con una fachada mínima de 6 m. con las siguientes excepciones :
 - a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- c) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General que no estando comprendidos en el apartado anterior, tengan una superficie mínima de 60 m2. y una fachada igual o mayor de 3 metros.

3.- Alineaciones:

- a) El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asímismo, alcanzados por la edificación.
- b) No se permiten retranqueos de las modalidades b) y c) del art. 5.3.5. de estas Normas. El retranqueo de la modalidad c) se permite tan solo en la última planta del edificio y previo estudio comparativo del frente de la calle a la que dé la parcela.

4.- Alturas:

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

- b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.
- c) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, y en aquellos solares para los cuales la altura máxima permitida sea tres plantas, cuando la parcela que se pretende construir esté situada entre dos edificios, que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 10,30 metros, la altura de cornisa de la nueva edificación, se situará entre las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes. En ningún caso ello supondrá mayor número de plantas.
- d) Para los edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Conjuntos y Edificios Protegidos, en vigor desde Diciembre de 1986, la altura de éstos se ajustará a la existente si se encuentra en los Niveles I, II y III de dicho Catálogo. Los edificios del Nivel IV podrán alcanzar la altura permitida a los colindantes.

Art. 7.2.3.- Condiciones estéticas.

1.- Condiciones generales.

Las obras que se realicen en esta zona tenderán a conservar todas las fachadas o reproducir las preexistentes en su diseño, materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto, aunque cada edificio en particular no estuviere catalogado y fuese rehabilitado, reestructurado o vaciado.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permita identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, exceptuándose de esta condición los solares en donde se permite una altura total de cinco (5) plantas.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación e integración de la misma en el entorno.

2.- Composición de fachadas y cubiertas.

* Fachadas:

La composición de las fachadas se ordenará prevaleciendo una dominante vertical según ejes de simetría verticales, procurándose mantener a plomo los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilastras, lo cual no excluye la colocación de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de fachada del edificio no excederá del 30% del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos procesionales, vehículos o maquinaria de gran altura, etc.).

Los huecos de puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada, salvo en los de ático, cambra o galería que podrán ser cuadrados, pero nunca apaisados. Asimismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamientos.

* Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

El remate de la fachada se realizará con cornisa o alero, sobre el que volará la teja un máximo de 10 cm.

Se admiten las cubiertas planas accesibles, ocultas desde las fachadas, hasta un 25% de la superficie total de la cubierta.

Se prohibe el vertido directo de las aguas de cubierta sobre la acera o calzada, para lo cual se colocarán canalones (preferentemente incorporados al volumen de la cubierta por el riesgo de desprendimientos y roturas) y bajantes empotradas en el muro de fachada que desaguarán a la red de alcantarillado, o bien por debajo de la acera hasta el lateral del bordillo.

3.- Materiales de fachadas y cubiertas.

La textura y color de los materiales a utilizar en las fachadas y cubiertas serán similares a los tradicionalmente utilizados en los edificios más antiguos existentes en la zona, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Se permiten los siguientes materiales :

- * Fachadas:
- Piedra natural en sillares o aplacados.
- Revoco de mortero o estucados pétreos de textura lisa con colores ocres, añiles, almagras y azules.
- Los huecos se recercarán con colores diferentes del resto de la fachada y más claros, blanco o crema.
- La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada, o de aluminio lacado en color. El hierro se autorizará pintado en colores de contraste.
- * Cubiertas:
- El tejado se cubrirá con teja curva o plana en cualquiera de sus formas. Los colores de las tejas serán en cualquier caso, de calidad térrea, arcilloso, sienas, ocres, etc., de gamas cálidas y mates.
- Se autorizarán las cerámicas vidriadas de colores tradicionales en la región levantina, cuando se utilicen como elementos decorativos en partes muy concretas de la edificación, como puedan ser la cara inferior de los aleros de cubierta o sofitos de los balcones.

Se prohibe expresamente la utilización de los siguientes materiales :

- * Fachadas:
- Terrazos y revestimientos cerámicos.
- Carpinterías con acabados de brillo metálico como el aluminio anodizado.
- Aplacados pétreos pulidos o abrillantados. Cuando se utilice un aplacado pétreo el acabado del mismo será apomazado, amolado o abujardado, de modo que no tenga brillo.
- Muros cortina donde los elementos predominantes son metales y vidrios.
- * Cubiertas.
- Cubiertas de fibrocemento, paneles metálicos, aluminio o plástico.
- 4.- Cuerpos salientes.

Se prohiben los cuerpos salientes cerrados definidos en el art. 5.2.18.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.
- Estos voladizos se resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo 12 cm., rematando sus bordes preferentemente con molduras.
- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.

5.- Elementos salientes.

- Se prohibe la construcción de marquesinas y parasoles. (Excepto en la Avda. de la Constitución y Plaza Dr. Calatayud).
- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el art. 5.2.20, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarán las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.
- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, sin propaganda exógena al mismo, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.
- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.20.
- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
- c) Se prohibe la instalación de muestras en plantas de pisos, pudiendo colocarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.
- Queda absolutamente prohibida la instalación de otros anuncios o rótulos publicitarios y propagandísticos, de los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes que no se adapten a las presentes Normas.
- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente, contemplará la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.
- 6.- Condiciones particulares para los edificios recayentes al cauce del Río Tarafa sin vial interpuesto.

Los edificios con fachada a la calle San Pascual cuyas traseras den al cauce del río, deberán tratar estas como fachadas, con apertura de huecos y similares materiales y acabados que los regulados para toda la zona del Casco Antiguo.

En tanto no se realicen tales obras de acondicionamiento, se prohiben en dichas edificaciones todo tipo de obras de reforma y ampliación si no se garantiza la ejecución simultánea de aquellas.

En el plazo máximo de dos años, se presentará por los propietarios de los edificios una propuesta de ordenación del conjunto de la fachada al Tarafa que contenga un estudio de volúmenes, cubiertas, fachadas y color. Transcurrido dicho plazo se redactará por el Excmo. Ayuntamiento un Plan Especial de Mejora, debiendo costear los propietarios la ejecución de las obras previstas en dicho plan, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.3.3. nº 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 7.2.4.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles.

(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8. y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos).

Como usos compatibles se admiten:

- a) Industrial: Categoría 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades.
- Almacenaje, en situaciones 2 y 3.
- Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3.
- Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2.
- Producción artesanal, en situaciones 2 y 3.

La superficie máxima para dichas actividades no superará los 250 m2 excepto 150 m2, en talleres domésticos.

- b) <u>Terciario</u>: Categorías 1^a, 2^a y 3^a. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1^a y 2^a.
 - Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 600 m2.

- Oficinas, en situaciones 1, 2 y 3.
- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta de piso primero cuando esté vinculada a la planta baja. Superficie máxima 200 m2.

c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. AMPLIACION DEL CASCO ANTIGUO.

Art. 7.3.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de ampliación del Casco Antiguo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 2.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.3.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada. Se exceptúan las tres manzanas de uso equipamiento docente existente en la zona, para los que no serán de aplicación las condiciones del presente Capitulo y que se regularán según lo establecido en el Art. 4.6.5. nº 4. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 60 m2 con una fachada mínima de 3 m., con las siguientes excepciones:

- a) Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- b) Los solares sin edificar existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

No se permiten retranqueos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima de la edificación permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora máxima de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.3.3.- Condiciones estéticas.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la zona 1 en el art. 7.2.3.

Art. 7.3.4.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la zona 1 en el art. 7.2.4.

<u>CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONA 3. PARQUE.</u>

Art. 7.4.1.- Ambito y uso característico.

- 1.- Comprende la zona del Parque, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 3.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.4.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación:</u>

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada y edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

2.- Parcela.

Se fija la parcela mínima de 120 m2 con una fachada mínima de 6 m. con las excepciones a), b) y c) señaladas en el art. 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

- * Alineaciónes exteriores: El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.
- * Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.
- * Alineación interior: El plano de fachada posterior puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. nº 4 siguiente.

4.- Alturas.

- a) Número de plantas: La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida gráficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
- b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.
 - c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede

construir en plantas de sótano y en planta baja. En planta baja la altura máxima permitida es de cuatro (4) metros.

Art. 7.4.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas:

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes:

Se permiten los cuerpos salientes cerrados y abiertos definidos en el art. 5.2.18., sobre la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: diez por ciento (10%) del ancho de la calle con un máximo de ochenta (80) cm.
 - Longitud máxima: ochenta por ciento (80%) de la longitud total de la fachada.

Nota: el ancho de la calle será el ancho real del vial en el punto medio del frente de fachada de la manzana en que se encuentre el solar.

En las alineaciones interiores se permiten cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) cm. y una longitud máxima del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

4.- Retranqueos de la alineación interior.

- El plano de fachada podrá retranquearse de la alineación interior en una o varias plantas del edificio, debiendo tratar las medianerias que quedaran al descubierto.
- Dicho retranqueo será obligatorio en aquellos casos en que, debido a las condiciones de la parcela, la edificación no pudiera abrir huecos al patio de manzana, en cuyo caso deberá retranquearse lo suficiente para permitir tratar el cerramiento como fachada sin crear

servidumbre de luces y vistas.

Art. 7.4.4.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles.

(A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8. y 4.1.7., respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV.- Regulación de usos).

Como usos compatibles se admiten:

- a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª limitado a las siguientes actividades:
- Almacenaje y comercio mayorista, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
 - Talleres de reparación, en situaciones 2 y 3. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
 - Talles domésticos, en situaciones 1 y 2, con 150 m2 de superficie máxima.
- Producción artesanal, en situaciones 1, 2 y 3. Superficie máxima ciento cincuenta (150) m2 en situación 1, y doscientos cincuenta (250) m2 en situaciones 2 y 3.
- b) <u>Terciario:</u> Categorías 1^a, 2^a y 3^a. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1^a y 2^a.
 - Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio, en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando se encuentre vinculado a la planta baja.

Solamente se permiten los siguientes tipos de los definidos en el art. 4.2.6. b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.

- Oficinas en situaciones 1, 2 y 3.
- Salas de reunión en situaciones 2 y 3, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja. Superficie máxima cuatrocientos (400) m2.
 - c) Equipamientos y servicios urbanos:

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2, 3 y 4, y en planta piso primero cuando esté vinculado a la planta baja.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

<u>CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4.</u> <u>SERRANICA.</u>

Art. 7.5.1.- Ambito y uso característico.

- 1.- Comprende la zona de La Serranica, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 4.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.5.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación.</u>

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada, edificación en manzana cerrada con patio de manzana y edificación retranqueada. Se exceptúa la manzana de uso equipamiento docente existente incluida su ampliación, a la que no le será de aplicación las condiciones del presente Capitulo y se regulará por lo fijado en el artículo 4.6.5. nº 4 -Condiciones de edificación de los equipamientos-.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de ciento cincuenta (150) m2 con una fachada mínima de ocho (8) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

a) Alineaciones exteriores:

- En la tipología de manzana cerrada, en sus dos modalidades (MC, PM), el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre dicha alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus variantes.
- En la tipología de edificación retranqueada (ER), el plano de fachada deberá situarse respetando el retranqueo señalado en los planos.
- Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersecciones de las vias con tráfico rodado, salvo que el plano de alineaciones marque uno mayor, en cuyo caso mandará lo marcado en este. No deberá dejarse chaflán en aquellos casos en que se afecte a un jardín existente.

b) Alineaciones interiores:

El plano de fachada posterior, recayente a patio manzana, puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. nº 4 de estas Normas.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida graficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.

En la tipología ER se fija un retranqueo de la planta tercera (ático) que será de tres (3) metros respecto del plano de fachada, en los frentes de fachada grafiados en los planos.

- b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.
- c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.

Art. 7.5.3.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la Zona 3 en el artículo 7.4.3. de estas Normas, con las siguientes variantes:

- En la tipología edificación retranqueada (ER) no se permiten los cuerpos salientes cerrados en los frentes de fachada retranqueada. El vuelo máximo de los cuerpos abiertos será de ochenta (80) cm., individuales por cada hueco y con una longitud máxima de 1,80 m. Sus barandillas serán de cerrajería.
- El retranqueo de la planta tercera en la tipología ER no podrá cubrirse, ni se permitirán elementos estructurales.

Art. 7.5.4.- Condiciones de uso.

Regirán las mismas condiciones que las fijadas para la Zona 3 en el artículo 7.4.4. de estas Normas.

<u>CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5.</u> <u>COCA.</u>

Art. 7.6.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de la Coca, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 5.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.6.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación.</u>

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada y edificación semicerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m2, con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

- a) Número de plantas: la altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja será la establecida graficamente en el los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
- b) Altura reguladora máxima: la altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el Art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.
- c) En las manzanas señaladas con la altura III-II, la tercera planta irá retranqueada del plano de fachada una distancia de 3 m. en los frentes de fachada grafiados. El volumen de la tercera planta quedará por debajo de un plano a 45° trazado desde una altura de 7,25 m. en la vertical de la fachada en su punto medio.

d) Los solares pertenecientes a una manzana con altura permitida III-II, y en los cuales se grafía el retranqueo de la tercera planta y sean colindantes con un solar en donde se permiten tres (3) plantas, podrán avanzar la planta ático hasta el plano de fachada una longitud desde la medianera con tres plantas de 3 m., siempre que el solar a edificar tenga una fachada igual o superior a 6 m.

Art. 7.6.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- <u>Cuerpos salientes.</u>

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.6.4.- Condiciones de uso.

- 1.- Regirán las condiciones fijadas en el Art. 7.2.4. de estas Normas para la zona 1.
- 2.- En las manzanas señaladas con la altura III-II, la planta tercera formará parte inseparable de la planta segunda constituyendo una única unidad a los efectos de la división horizontal.

<u>CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6.</u> <u>COLON - SANTA RITA.</u>

Art. 7.7.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de Colón Santa Rita, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 6.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.7.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación.</u>

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m2, con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

- a) Número de plantas: La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
- b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitido.

Art. 7.7.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas:

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- <u>Cuerpos salientes:</u>

Se permiten los cuerpos salientes cerrados y abiertos definidos en el art. 5.2.18., sobre la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: diez por ciento (10%) del ancho de la calle con un máximo de ochenta (80) cm.
 - Longitud máxima: ochenta por ciento (80%) de la longitud total de la fachada.

Nota: En los frentes de fachada en donde se permita una altura máxima de dos (2) plantas, se prohiben los cuerpos salientes cerrados. Los abiertos se regularán por las condiciones del art. 7.8.3. nº 2 de estas Normas.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

Art. 7.7.4.- Condiciones de Uso.

Regirán las condiciones fijadas en el Art. 7.4.4. de estas Normas para la Zona 3.

<u>CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7.</u> <u>POLVORIN.</u>

Art. 7.8.1.- Ambito y Uso característico.

- 1.- Comprende la zona Polvorín, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 7.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.8.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m2, con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. No se permiten retranqueos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25m.).

Art. 7.8.3.- Condiciones estéticas.

1.- Materiales de fachada.

Se utilizarán revocos de mortero y estucados pétreos de textura lisa en colores blanco, ocre o crema.

2.- Cuerpos salientes.

No se permiten los cuerpos salientes cerrados.

Los cuerpos salientes abiertos tendrán un vuelo máximo de 40 cms., y su longitud máxima será de 1,80 metros por hueco. Los antepechos serán de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elemento salientes regulados en los artículos 5.2.19 y 5.2.20 de estas Normas.

Art. 7.8.4.- Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles se admiten:

- Industrias en las categoría 1ª y 2ª, limitadas a :
 - Talleres de reparación y producción artesanal en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima 100 m2.
 - Talleres domésticos, en situaciones 1 y 2, con superficie construida máxima de 100 m2.
- Comercial al por menor en las categorías 1ª, 2ª en situaciones 2 y 3 hasta cien 100 m2 de superficie.
 - Equipamiento en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

<u>CAPITULO IX.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8. VISTAHERMOSA.</u>

Art. 7.9.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de Vistahermosa, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 8.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.9.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en su modalidad de edificación en manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 120 m2. con una fachada mínima de 8 metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el art. 7.2.2. nº 2 del presente Título.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25) m.

Art. 7.9.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.9.4.- Condiciones de uso.

Regirán las condiciones fijadas en el art. 7.4.4. para la Zona 3.

<u>CAPITULO X.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9.</u> <u>CASTELAR - GABRIEL MIRO.</u>

Art. 7.10.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de Castelar-Gabriel Miró, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 9.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.10.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación:</u>

El tipo de ordenación es el de edificación, según alineación de vial en las modalidades de edificación en manzana cerrada y edificación en manzana cerrada con patio de manzana.

Se exceptúa la parcela ocupada por el Asilo de Ancianos, para la cual no será de aplicación las condiciones del presente Capítulo, y que se regulará según lo establecido en el Art. 4.6.5. nº 4. Condiciones de edificación de los equipamientos.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m2, con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

- * Alineaciónes exteriores: El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.
- * Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.
- * Alineación interior: El plano de fachada posterior puede retranquearse de la alineación interior en las condiciones fijadas en el artículo 7.4.3. nº 4 de estas Normas.

4.- Alturas.

- a) Número de plantas : La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo Urbano.
- b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las

edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.

c) El espacio libre interior de manzana definido entre las alineaciones interiores se puede construir en plantas de sótano y en planta baja, con una altura máxima de la planta baja de cuatro (4) metros.

Art. 7.10.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.10.4.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Como usos compatibles se admiten:
- a) Industrial: Categorías 1ª y 2ª en todas sus clases, con unas superficies máximas de:
- Producción industrial: 400 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
- Almacenaje: 600 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
- Producción artesanal: 250 m2 construidos, en situaciones 2 y 3.
- Talleres domésticos: 150 m2 construidos, en situaciones 1 y 2.

A excepción a de los locales que recaen a C/ Castelar, Azulejos, Pizarro en toda su extensión y a las situados en C/ Gabriel Miró, Vicente Cervera y Avda. de Elche hasta la confluencia de las mismas con Avda. Gran Capitán, que les será de aplicación lo dispuesto en el art. 7.2.4, punto 2 apdo. a) de la Zona 1.

- b) Terciario : Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.
 - Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b) local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2.
 - Oficinas en situaciones 1,2 y 3.
 - Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.
 - c) Equipamientos y servicios urbanos.

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

CAPITULO XI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10. CASTILLO.

Art. 7.11.1.- Ambito y uso característico.

- 1.- Comprende la zona del Castillo, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 10.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.11.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación</u>.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación del vial en la modalidad de manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de noventa (90) m2, con una fachada mínima de seis (6) metros, con las excepciones a), b) y c) señaladas en el artículo 7.2.2. nº 2 de estas Normas.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Sobre la alineación exterior se permiten los retranqueos regulados en el artículo 5.3.5. de estas Normas, en todas sus modalidades.

* Será obligatoria la ejecución de un chaflán de tres (3) metros en las intersección de dos calles de tráfico rodado, en los edificios de nueva construcción. Cuando en los planos de alineaciones se marque un chaflán de dimensiones mayores a tres (3) metros, se ejecutará con las dimensiones de los planos.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.11.3.- Condiciones estéticas.

1.- Composición de fachadas y cubiertas.

Los edificios cumplirán las condiciones del artículo 5.2.0. - Protección de la estética y el ambiente- de las presentes Normas Urbanísticas.

Se prohibe la utilización de terrazos y revestimientos cerámicos, como tratamiento integral del conjunto de las fachadas, excepto las construidas con ladrillo cara vista.

Los aplacados pétreos se podrán utilizar en acabados apomazados, amolados o abujardados.

Se prohibe la utilización de fibrocemento como material de cobertura.

2.- Cuerpos salientes.

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

Vuelo máximo: diez por ciento (10%) ancho calle. Vuelo máximo sesenta (60) cm.

Longitud máxima: cincuenta por ciento (50%) de la fachada.

El cerramiento de las balcones será de cerrajería.

3.- Elementos salientes.

Se permiten los elementos salientes regulados en los artículos 5.2.19. y 5.2.20. de estas Normas.

Art. 7.11.4.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Como usos compatibles se admiten :
- a) Industrial : Categorías 1ª y 2ª en todas sus clases, en situaciones 2 y 3 con una superficie máxima de:
 - Producción industrial: 400 m2 construidos.
 - Almacenaje: 600 m2 construidos.
 - Producción artesanal: 250 m2 construidos.
 - Talleres domésticos: 150 m2 construidos en situaciones 1 y 2.
- b) Terciario : Categorías 1^a, 2^a y 3^a. Excepto para actividades calificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1^a y 2^a.
 - Hospedaje, en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio en situaciones 2 y 3. Solamente se permiten los siguientes de los tipos definidos en el art. 4.2.6 b): local comercial y agrupación comercial hasta 600 m2
 - Oficinas en situaciones 1,2 y 3.
 - Salas de reunión en situación 2 y 3. Superficie máxima 400 m2.
 - c) Equipamientos y servicios urbanos.

Se permiten en todas sus clases en situaciones 2 y 3.

d) Aparcamiento:

Se permite el uso aparcamiento en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el art. 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

<u>CAPITULO XII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11.</u> <u>AREA DOCENTE</u>

Art. 7.12.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona Area Docente, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 11.
 - 2.- En uso característico es el de equipamiento docente.

Art. 7.12.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación</u>.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 1.500 m2.

3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta es de 1 m2t/m2s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 60%.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de cuatro (4) plantas con una altura reguladora de trece metros treinta y cinco centímetros (13,35 m.).

6.- Separaciones a los lindes de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Al frente de la parcela: 5 metros.
- Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie de 25 m2 y 3,00 metros de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos de las parcelas.

Art. 7.12.3.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el de equipamiento docente, si bien el mismo podrá ser sustituido por otro equipamiento público en las condiciones fijadas en el art. 4.6.7. de estas Normas.

2.- <u>Usos compatibles</u>.

Como usos compatibles se admiten: Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar, destinada al personal de vigilancia, y todos aquellos usos al servicio del equipamiento (deportivo, cafeterías, etc.).

CAPITULO XIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 12. AVDA. DE NAVARRA.

Art. 7.13.1.- Ambito y uso característico.

- 1.- Comprende la zona de Avda. de Navarra, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 12.
 - 2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.13.2.- Condiciones de volumen.(10)(11)

1.- <u>Tipo de ordenación</u>.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación semiabierta (ESA), definida en el art. 5.2.1. b) de las presentes Normas.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m2 con una fachada mínima de 20 metros.

3.- Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad por parcela neta de 1,5 m2 t/m2 s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 80%.

No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a aparcamiento, almacenamiento e instalaciones precisas para el funcionamiento de la actividad industrial o terciaria a implantar. En el caso de usos terciarios el sótano también podrá destinarse a aquellas dependencias que permita la legislación específica reguladora del uso a implantar.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas, con una altura reguladora de doce (12) metros, medida según se especifica en el Art. 5.4.3. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los quince (15) metros de altura"

6.- Separaciones a los lindes de parcela.

⁽¹⁰⁾ Modificación puntual nº 10 aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el 8 de marzo de 2006 y publicado en el BOP de Alicante el 7 de junio de 2006

⁽¹¹⁾ Modificación puntual nº 11 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de julio de 2007 y publicado en el BOP de Alicante el 25 de septiembre de 2007.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- Al frente de la parcela: 5 metros.
- Al resto de linderos: 3 metros.
- En las parcelas con fachada a la Avda. de Navarra, la edificación dispondrá la fachada recayente a dicha Avenida sobre la alineación exterior. A estos efectos la alineación en curva situada en la confluencia de la calle La Romana y la Avda. de Navarra se considerará en su totalidad con fachada recayente a la Avda. de Navarra.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5., hasta una superficie máxima de 75 m2 y 3,50 metros de altura. Dichas edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y al testero.

8.- Situación de los aparcamientos.

La previsión del número de plazas de aparcamiento que según el art. 4.7.3. sea necesario reservar por parcela, se admite su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para permitir dicho uso.

Art. 7.13.3.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el industrial con las condiciones siguientes:
- a) Producción industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y producción artesanal, todos ellos sin limitación de superficie.

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten:

- a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar. Se admite una vivienda por instalación industrial, destinada al personal de vigilancia.
 - b) Terciario sin limitaciones.
 - c) Equipamiento y servicios sin limitaciones.
- d) Aparcamiento. Para dicho uso se permite superar el número de plantas permitido, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohibe el uso de depósito para almacenamiento de residuos (tales como

almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

<u>CAPITULO XIV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 13.</u> <u>AVDA. DE ELCHE.</u>

Art. 7.14.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de Avda. de Elche, los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 13.
 - 2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.14.2.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

Edificación según alineación de vial en manzana cerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 300 m2 con una fachada mínima de 10 metros.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de chaflanes de 3,5 metros en las esquinas, en los edificios de nueva construcción.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.14.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes:

Se permiten cuerpos salientes, abiertos o cerrados con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y una longitud máxima del 20% de la longitud de fachada.

Art. 7.14.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.

Se fija una superficie máxima para la edificación industrial de 3ª categoría de 600 m2.

2.- Usos compatibles.

Como usos compatibles se admiten:

- a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.
- b) Terciario: Hospedaje, comercio sin limitaciones, oficinas y salas de reunión (hasta una superficie de 400 m2).
 - c) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.
- d) Aparcamiento. Cuando el edificio se destine a dicho uso se permite superar el nº máximo de plantas, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohibe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

<u>CAPITULO XV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 14.</u> <u>AVDA. TRES DE AGOSTO.</u>

Art. 7.15.1.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprende la zona de Avda. Tres de Agosto, los terrenos señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con el Código 14.
 - 2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.15.2.- Condiciones de volumen.

1.- <u>Tipo de ordenación</u>.

Edificación según alineación de vial en manzana cerrada.

2.- Parcela.

- Se fija una parcela mínima de 500 m2 con fachada mínima de 15 metros.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior. Se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de chaflanes de 3,5 metros en las esquinas, en los edificios de nueva construcción.

4.- Alturas.

a) La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora de siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.).

Art. 7.15.3.- Condiciones estéticas.

Cuerpos salientes.

Se permiten cuerpos salientes, abiertos o cerrados con un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y una longitud máxima del 20% de la longitud de fachada.

Art. 7.15.4.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el industrial de categorías 1^a, 2^a y 3^a.

Se fija una superficie máxima para la producción industrial de 3ª categoría de 600 m2.

2.- Usos compatibles.

Como usos se admiten.

- a) Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.
- b) Terciario: Hospedaje, comercio sin limitaciones, oficinas y salas de reunión (hasta una superficie de 400 m2).
 - c) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.
- d) Aparcamiento. Cuando el edificio se destine a dicho uso se permite superar el nº máximo de plantas, respetando la altura reguladora máxima.

3.- Usos prohibidos.

Se prohibe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

<u>CAPITULO XVI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 15.</u> <u>POLIGONO TRES HERMANAS.</u>

Art. 7.16.1.- Ambito y uso característicos.

1.- El ámbito de dicha zona coincide con el del Plan Parcial Polígono Industrial Tres Hermanas, aprobado definitivamente con fecha 13-11-90.

La delimitación de dicha zona aparece grafiada en el Plano 1.3.- Término. Estructura General y Orgánica del Territorio. Usos Globales y Sistemas.

2.- El uso característico es el industrial.

Art. 7.16.2.- Condiciones.

Regirán las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado, con la siguiente limitación.

Se prohibe el uso de depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Se prohiben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Art. 7.16.3.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es el aprovechamiento medio del Plan Parcial.

CAPITULO XVII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.17.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado que se enumeran a continuación, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.17.2.- Ambito y uso característicos.

- 1.- Comprenden las zonas UE-1.- Parque, UE-2.- Coca, UE-3.- Barranco, UE-4.- San Juan, UE-5.- Castillo y UE-6.- Arenal, los terrenos señalados en los planos 2-1.1., 2-1.2., 2-1.3., 2-1.4., 2-1.5. y 2-1.6. con los códigos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 respectivamente.
 - 2.- El uso característico en todas ellas es el residencial.

Art. 7.17.3.- <u>Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.</u>

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Art. 7.17.4.- Parcelaciones y reparcelaciones.

- 1.- Todas las parcelas darán frente a suelos calificados como sistema viario o sistema de espacios libres, con un frente de fachada que cumpla el mínimo fijado para cada zona.
- 2.- Toda parcela permitirá inscribir en su interior un circulo de diámetro 10 m. El lado mínimo de cualquier parcela será de 6 m.
- 3.- No se permitirán parcelas cuyos linderos laterales formen con la alineación exterior o interior, ángulos menores de 75°.

Art. 7.17.5.- Espacios libres interiores de la manzana.

En aquellas manzanas que dispongan de espacios libres privados en el interior de la misma se respetarán las condiciones siguientes:

a) En dichos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación a excepción del de aparcamiento en planta sótano. Se destinará a jardinería, usos recreativos-deportivos (piscinas, pistas deportivas, etc.), juegos de niños, etc., vinculados a las viviendas. No se permite el uso exclusivo de los mismos por los locales de las plantas bajas. Se exceptúan de dicha limitación los patios de manzana de la EU-3.2.

- b) El tratamiento de dichos espacios será unitario para cada manzana, y a tal fin deberá aprobarse previamente a la concesión de las licencias una propuesta de ordenación del conjunto.
- c) El mantenimiento de los mismos será, preferentemente, comunitario para todos los edificios recayentes a dichos terrenos. En caso contrario las divisiones interiores entre propiedades se ejecutarán con elementos de jardinería.
- d) Todas las edificaciones con fachadas a dichos espacios, tendrán sus zaguanes comunicados con los mismos para permitir el acceso a ellos de todas las viviendas.
 - e) Se permite el vallado de dichos espacios respecto de la vía pública.
- f) No se autorizará la apertura de ningún establecimiento de uso distinto a vivienda, o locales comunitarios del edificio, que no disponga de acceso desde la vía pública.

Art. 7.17.6.- Situación de los aparcamientos.

En dichas áreas, los aparcamientos obligatorios a prever en cada edificio (1,2 plazas por vivienda) se situarán obligatoriamente en planta sótano. En las manzanas con espacio libre interior se permite el acceso a los aparcamientos desde dicho espacio, con un retranqueo máximo para comenzar la rampa de acceso, desde la alineación exterior de seis (6) metros. En dichos casos se permite la cubrición del acceso con elementos traslúcidos.

Art. 7.17.7.- Nº máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas que se pueden construir en cada manzana, viene señalado en los planos relacionados en el art. 7.17.2. anterior.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 20 (UE-1). Parque.

Art. 7.17.8.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en la modalidad de edificación semicerrada (SC).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 350 m2 con una fachada mínima de 10 m.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los

viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

- a) La altura máxima permitida es de cuatro plantas más ático, con una altura reguladora máxima de dieciséis metros cuarenta centímetros (16,40) m.
- b) La planta ático ocupará como máximo el 65% de la superficie del solar y estará retranqueada una distancia mínima de 3 metros de las alineaciones exteriores.
 - c) La altura mínima permitida es de tres (3) plantas.

Art. 7.17.9.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.10.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.11.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-1.1., UE-1.2., UE-1.3.) constituyen un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en el Memoria, es el siguiente:

UE-1.1.: 0,946 m2 t/m2 s. UE-1.2.: 0,930 m2 t/m2 s. UE-1.3.: 0,977 m2 t/m2 s.

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 21 (UE-2). Coca.

Art. 7.17.12.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de manzana cerrada (MC), edificación semicerrada (SC), y edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 90 m2 con 6 metros de fachada en la tipología manzana cerrada. Para la tipología SC se fija una parcela mínima de 300 m2 con una fachada mínima de 10 m. Para la tipología EA se fija una parcela mínima de 600 m2 con una fachada mínima de 20 m

3.- Alineaciones.

En las tipologías MC y SC, el plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

- En las tipologías MC y SC regirán las siguientes condiciones:
- a) Número de plantas: La altura de la edificación, en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida graficamente en el plano 2-1.2.
- b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.
 - c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.
- En la tipología EA la altura máxima permitida son seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros, medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas. La altura mínima permitida es de dos (2) plantas.

5.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja,

- En edificación según alineación de vial: 100%
- En edificación abierta: 60%

6.- Edificabilidad.

En la tipología EA: 2,55 m2t/m2s

7.- Separaciones a los lindes de parcelas.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.

- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.

8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.13.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 5 del Suelo Urbano, art. 7.6.3. de las presentes Normas.

Art. 7.17.14.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 90% del techo edificable permitido, destinándose el 10% a usos terciarios o equipamientos.
- 2.- Usos compatibles y prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 3 del Suelo Urbano, art. 7.4.4. nº 2 y 3 de las presentes Normas.

Art. 7.17.15.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-2.1., UE-2.2., UE-2.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-2.1.: 1.002 m2 t/m2 s.

UE-2.2.: 0,960 m2 t. tipología EA /m2 s.

UE-2.3.: 0,967 m2 t/m2 s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 22 (UE-3). Barranco.

Art. 7.17.16.- Condiciones de volumen. .(8)

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en sus variantes de

⁽⁸⁾ Modificación puntual nº 8. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 03/02/2005 y publicada en el BOPA nº 63 de 17/03/2005

manzana cerrada (MC), manzana cerrada con patio de manzana (PM) y edificación semicerrada (SC).

2.- Parcela.

Se fija la siguiente parcela mínima:

- En manzana cerrada: 90 m2 y 6 m. de fachada mínima.
- En manzana cerrada con patio de manzana y edificación semicerrada: 300 m2 y 10 m. de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas, siempre y cuando no vengan señalados en los planos de alineaciones.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Alturas.

a) Número de plantas: La altura de la edificación en número de plantas incluida la planta baja, será la establecida en el plano 2-1.3.

En la Unidad de Ejecución UE 3.2. el espacio libre interior de manzana se podrá edificar en planta baja, hasta una altura máxima de 4 metros.

En la Unidad de Ejecución 3.3 el espacio libre interior de manzana no podrá ser edificado.

- b) Altura reguladora máxima: La altura reguladora máxima que podrán alcanzar las edificaciones se regula en el art. 5.3.2. de estas Normas, dependiendo del número total de plantas permitidas.
- c) Altura mínima: La altura mínima permitida es de dos (2) plantas en las tipologías PM y SC, y de una (1) planta para la tipología MC.

5.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de planta baja será del 100%, salvo en las tipologías SC y PM en las que la ocupación máxima vendrá definida por el plano de alineaciones, conforme a lo establecido en el Art. 5.3.4.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Art. 7.17.17.- Condiciones estéticas.(8)

Regirán las condiciones fijadas para la zona 9 del Suelo Urbano, art. 7.10.3. de estas Normas.

En las alineaciones interiores se permiten cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de cuarenta (40) cm y una longitud máxima de cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

Art. 7.17.18.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- En la unidad de ejecución UE-3.2., se podrá destinar al uso residencial como máximo el 80% del techo edificable permitido, destinándose al 20% a usos terciarios o equipamientos.
- 3.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 9 del Suelo Urbano, art. 7.10.4. de las presentes Normas.

Art. 7.17.19.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-3.1., UE-3.2., UE-3.3.) constituyen un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria, es el siguiente:

UE-3.1.: 0,877 m2 t/m2 s. UE-3.2.: 1,149 m2 t/m2 s. UE-3.3.: 0,886 m2 t/m2 s.

Sección 5.- Condiciones particulares de la zona 23 (UE-4). San Juan.

Art. 7.17.20- Condiciones de volumen.

1.- Tipos de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en las modalidades de manzana cerrada con patio de manzana y edificación semicerrada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 150 m2 con ocho (8) metros de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

_

⁽⁸⁾ Modificación puntual nº 8. Aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo el 03/02/2005 y publicada en el BOPA nº 63 de 17/03/2005

El plano de fachada se dispondrá sobre la alineación exterior e interior. Sobre dichas alineaciones se permiten los retranqueos regulados en el art. 5.3.5. modalidades a) y d) de estas Normas.

Será obligatoria la ejecución de un chaflán de 3 m. de ancho en las intersecciones de los viales de tráfico rodado.

4.- Altura.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas incluida la planta baja, con una altura reguladora máxima de diez metros treinta centímetros (10,30 m.).

La altura mínima se fija en dos (2) plantas.

Art. 7.17.21.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones estéticas fijadas para la zona 1 del Suelo Urbano, art. 7.2.3. de estas Normas.

Art. 7.17.22.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial. Se podrá destinar a dicho uso como máximo el 86% del techo edificable permitido, destinándose al 14% a usos terciarios o equipamientos.
- 2.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 1 del Suelo Urbano, art. 7.2.4. de estas Normas.

Art. 7.17.23.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto especifica cuyo aprovechamiento tipo, justificado en la Memoria es 0,989 m2 t. de tipología PM/m2 s.

Sección 6.- Condiciones particulares de la zona 24 (UE-5). Castillo.

Art. 7.17.24.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial en manzana cerrada, y el de edificación abierta en su modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija la siguiente parcela mínima:

- En manzana cerrada: 90 m2 y 6 m. de fachada.
- En edificación aislada: 600 m2 y 20 m. de fachada mínima.

3.- Alineaciones.

En la tipología de manzana cerrada, la línea de fachada se situará sobre la alineación exterior, permitiéndose los retranqueos, regulados en el art. 5.3.5. de estas Normas.

En ambas tipologías, se deberán dejar chaflanes de 3 m. en las esquinas de las calles con tráfico rodado.

4.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de planta baja:

- En edificación en manzana cerrada: 100%.
- En edificación aislada: 60%.

5.- Edificabilidad.

En edificación aislada: 2,00 m2 t/m2 s.

6.- Alturas.

- a) La altura máxima permitida es la siguiente:
- En edificación en manzana cerrada dos (2) plantas y siete metros veinticinco centímetros (7,25 m.) de altura reguladora máxima.
- En edificación aislada seis (6) plantas, con una altura reguladora máxima de diecinueve (19) metros medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas.
 - b) La altura mínima permitida es la siguiente:
 - En edificación en manzana cerrada una (1) planta.
 - En edificación aislada dos (2) plantas.

7.- Separaciones a los lindes de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas para la tipología de edificación aislada:

- Al frente de parcela y resto de linderos: 3 metros.
- A otras edificaciones en la misma parcela: 6 metros.
- 8.- Sustitución del tipo edificatorio.

Se podrá sustituir la tipología EA (edificación aislada) por la tipología EP (edificación

adosada), siempre que dicha sustitución abarque como mínimo una manzana completa y previo Estudio de Detalle de la ordenación de volumen de toda la manzana, en dicho caso se podrán modificar las condiciones de ocupación máxima de parcela, separación a linderos y edificación en la misma parcela, sin superar la edificabilidad máxima, ni el nº máximo de plantas. En dicho ED se podrá prever la apertura de viales interiores en las manzanas con un ancho mínimo de diez (10) metros. No se permitirá la apertura de nuevas calles que acometan a una vial perteneciente a la red estructural de dotaciones públicas.

Art. 7.17.25.- Condiciones estéticas.

Regirán las condiciones fijadas para la zona 10 del suelo urbano, art. 7.11.3. de estas Normas.

Art. 7.17.26.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Usos compatibles y usos prohibidos: Regirán las condiciones fijadas para la zona 10 del Suelo Urbano, art. 7.11.4. de estas Normas con las salvedades siguientes:
- a) En la tipología de edificación aislada se prohiben el uso industrial y terciario excepto comercio al por menor en local comercial hasta una superficie máxima de 150 m2, y oficinas.

Art. 7.17.27.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,816 m2 t. edificación aislada/m2 s.

Sección 7.- Condiciones particulares de la zona 25 (UE-6). Arenal.

Art. 7.17.28.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en sus variantes de edificación aislada (EA) y edificación pareada (EP).

Cumpliendo las condiciones de parcela mínima se puede adoptar indistintamente cualquiera de las dos tipologías (EA-EP).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m2 y 15 m. de fachada.

3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela neta se fija en 0,60 m2 t/m2 s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela en planta baja se fija en un 30%.

* Se incluye en la ocupación máxima las plantas de sótano.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas con una altura reguladora máxima de siete (7) metros.

6.- Separaciones a lindes de parcelas.

Al frente de parcela: 5 metros. Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten las edificaciones auxiliares definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas, hasta una superficie máxima de 20 m2 y 3 m. de altura. Dichas edificaciones se podrán adosar a los linderos (excepto al linde frontal).

Art. 7.17.29.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se admite como uso compatible los despachos profesionales domésticos.
- 3.- Se prohiben el resto de los usos.

Art. 7.17.30.- Aprovechamiento tipo.

Constituye esta zona un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,353 m2 t/m2 s.

Sección 8.- Condiciones particulares de la zona 29 (UE-10). Nía. (Suelo Urbanizable pormenorizado en ejecución).

Art. 7.17.31.- Ambito y uso característico.

1.- El ámbito de dicha zona coincide con el del Plan Parcial Actuación Residencial S-5, aprobado definitivamente con fecha 19/11/93.

La delimitación de dicha zona aparece grafiada en el Plano 1.4.- Núcleo Central. Clasificación y Usos Globales.

2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.17.32.- Condiciones.

Regirán las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado.

Art. 7.17.33.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es el del Plan Parcial.

Sección 9.- Condiciones particulares de la zona 30 (UE-11). Montesol.

Art. 7.17.34.- Ambito y uso característico.

- 1.- Comprende la zona de Montesol, los terrenos señalados en el plano nº 2-1.10 con el código 30.
 - 2.- El uso característico es el residencial.

Art. 7.17.35.- Tipo de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dicha zona se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Art. 7.17.36.- Condiciones de volumen.

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en las variedades de edificación aislada y edificación adosada.

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 1.000 m2 para la tipología EA, y de 2.000 m2 para la tipología EP y con unas fachadas mínimas de 15 y 20 metros respectivamente, con las siguientes condiciones:

- a) Serán edificables todas aquellas parcelas inferiores a la mínima, segregadas físicamente con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.
- b) En las parcelas cuya tipología es la de edificación aislada EA, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, se permiten segregaciones siempre que las parcelas resultantes sean superiores a la mínima (1.000'00 m2) y cumplan sus condiciones.
- c) Para la tipología de edificación adosada EP, el número máximo de viviendas que se pueden construir será el de: una vivienda cada 200 m2 de parcela.

3.- Edificabilidad.

Se fija la siguiente edificabilidad por parcela:

En edificación aislada: 0,25 m2 t/m2 s En edificación adosada: 0,50 m2 t/m2 s.

m2 t.: superficie de techo edificable en metros cuadrados.

m2 s.: superficie de parcela neta en metros cuadrados.

4.- Ocupación máxima de parcela.

Se fija la siguiente ocupación máxima de parcela en planta baja:

En edificación aislada: 20% En edificación adosada: 40%

Se incluyen en la ocupación máxima las plantas de sótano.

5.- Alturas.

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas, con una altura reguladora de siete (7) metros medida según se especifica en el art. 5.4.3. de estas Normas. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los 9 metros.

6.- Separaciones a lindes de parcela y retranqueo a la C-3317.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

- a) Al frente de la parcela: 5 metros.
- b) Al resto de linderos: 3 metros.
- c) A otras edificaciones en la misma parcela en la tipología EP: 3 metros.
- d) Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del borde de la calzada de la carretera Aspe-Santa Pola, de 25 m.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5. de estas Normas con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5% 75 m2.
- Altura máxima: 3 metros.
- Separación a linderos: las mismas condiciones que para la edificación principal, pudiéndose adosar a los lindes laterales con autorización expresa de la propiedad de la parcela colindante. Para este tipo de edificación no es obligatoria la condición establecida en el apartado c) del punto 6 anterior.
 - En ningún caso se podrán destinar dichas edificaciones al uso residencial.

Art. 7.17.37.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- <u>Usos compatibles.</u>

Como usos compatibles se admiten:

- a) <u>Industrial:</u> Categorías 1ª y 2ª, limitadas a las siguientes actividades:
- Almacenaje en situación 2.
- Talleres de reparación en situación 2.
- Producción artesanal en situaciones 1 y 2.
- Talleres domésticos en situaciones 1 y 2.

Estas actividades dispondrán de una superficie máxima de 250 m2, excepto 150 m2 para los talleres domésticos.

- b) <u>Terciario en sus clases de comercio y oficinas:</u> Categorías 1ª y 2ª, con las siguientes limitaciones:
- El uso comercial se limita a local comercial (tal como se define en el art. 4.2.6. de estas Normas) con una superficie máxima de 300 m2.
 - b) Equipamientos y servicios urbanos: Sin limitaciones.

Art. 7.17.38.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,236 m2t edificación aislada/m2s. Su justificación se encuentra en la Memoria.

Art. 7.17.39.- Criterios de gestión.

1.- Debido a las especiales circunstancias que concurren en esta Unidad de Ejecución, que se encuentra casi totalmente consolidada en los terrenos que este Plan General califica de uso residencial con tipología de edificación aislada (EA), pero carente de varios de los servicios urbanísticos que se requieren para dotar a las parcelas de la condición de solares, el preceptivo Programa para el desarrollo de Actuación Integrada que abarcará a la totalidad del ámbito de Montesol deberá prever necesariamente una compensación urbanística ó redistribución de aprovechamientos únicamente entre los propietarios de los terrenos sobre los que se ubican los usos dotacionales (excluyendo los viales ya existentes) y los propietarios de los terrenos destinados a edificación adosada (EP), dejando al margen de esta redistribución a los propietarios de las parcelas destinadas a edificación aislada (EA).

Además, el Programa se redactará y tramitará simultáneamente a la elaboración de un Proyecto de Urbanización para todo el ámbito de Montesol, distribuyéndose las correspondientes cuotas de urbanización proporcionalmente entre la totalidad de propietarios incluidos en su perímetro. Los criterios para el reparto proporcional de cuotas serán, principalmente, las superficie de suelo de cada propietario y la edificabilidad permitida en cada parcela,

combinandose ambos criterios.

2.- No se concederán licencias de edificación o parcelación en el ámbito de Montesol hasta la completa tramitación y ejecución del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (UE-11) y del proyecto de urbanización antes comentado, si bien podrá simultanearse la urbanización a la edificación en el términos establecidos por la legislación urbanística y por el presente Plan General.

CAPITULO XVIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL.

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.18.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área, en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.18.2.- Ambitos y usos característicos.

- 1.- Comprenden las zonas UE-7. Avda. de Navarra, UE-8. Avda. de Elche y UE-9. Avda. Tres de Agosto, los terrenos señalados en los planos 2-1.7., 2-1.8. y 2-1.9. con los códigos 26, 27 y 28 respectivamente.
 - 2.- El uso característico en todas ellas es el industrial.

Art. 7.18.3.- <u>Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos.</u>

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Sección 2.- Condiciones particulares de la zona 26 (UE-7). Avda. de Navarra.

Art. 7.18.4.- Condiciones de volumen.(11)

1.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación abierta en la modalidad de edificación aislada (EA).

2.- Parcela.

Se fija una parcela mínima de 500 m2 con una fachada mínima de 20 metros.

3.- Edificabilidad.

Se fija la siguiente edificabilidad por parcela neta.

En la unidad de ejecución UE-7.1.: 1,36 m2 t/m2 s. En la unidad de ejecución UE-7.2.: 1,15 m2 t/m2 s. En la unidad de ejecución UE-7.3.: 1,30 m2 t/m2 s.

⁽¹¹⁾ Modificación puntual nº 11 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de julio de 2007 y publicado en el BOP de Alicante el 25 de septiembre de 2007.

En la unidad de ejecución UE-7.4.: 1,33 m2 t/m2 s. En la unidad de ejecución UE-7.5.: 1,23 m2 t/m2 s.

4.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el 80%.

No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela cuando se destinen a aparcamiento, almacenamiento e instalaciones precisas para el funcionamiento de la actividad industrial o terciaria a implantar. En el caso de usos terciarios el sótano también podrá destinarse a aquellas dependencias que permita la legislación específica reguladora del uso a implantar.

5.- Altura.

La altura máxima permitida es de tres (3) plantas, con una altura reguladora de doce (12) metros, medida según se especifica en el Art. 5.4.3. La altura máxima de la cubierta no podrá superar los quince (15) metros de altura"

6.- Separación a los linderos de parcela.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas:

Al frente de parcela: 5 metros. Al resto de linderos: 3 metros.

7.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares de las definidas en el art. 5.4.5., hasta una superficie máxima de 75 m2 y 3,5 metros de altura. Dichas edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales y al testero de la parcela.

8.- Situación de los aparcamientos.

La previsión del número de plazas de aparcamiento que según el art. 4.7.3. sea necesario reservar por parcela, se admite su ubicación en el espacio libre de parcela cuando el mismo reúna las condiciones necesarias para permitir dicho uso.

Art. 7.18.5.- Condiciones de uso.

Regirán las condiciones fijadas en el art. 7.13.3. para la zona 12 "Avda. de Navarra", a excepción de las U.E. 7.4.y 7.5 donde se permite las actividades de 4ª Categoría.

Art. 7.18.6.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-7.1., UE-7.2., UE-7.3., UE-7.4.) constituyen un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es el siguiente:

UE-7.1.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.2.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.3.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.4.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.
UE-7.5.:	Aprovechamiento tipo, 0,75	m2 t/m2 s.

Su justificación se encuentra en la Memoria del Plan.

Art. 7.18.6.bis- Posibilidad de transferencia de edificabilidad entre parcelas.(13)

En aquellos casos justificados por la preexistencia de edificaciones industriales compatibles con la ordenación en las parcelas de resultado derivadas de la tramitación de los pertinentes proyectos de reparcelación, en los que la edificabilidad neta atribuida por el Art. 7.18.4, apartado 3 "Edificabilidad" sea muy superior a la edificabilidad materializada por la edificación preexistente, dicho exceso de edificabilidad podrá ser objeto de transferencia hacia aquellas otras parcelas de resultado que admitan un exceso de edificabilidad respecto a la neta atribuida por el Plan, sin sobrepasar nunca los parámetros relativos al número máximo de alturas y de ocupación máxima de parcela establecidos.

Dichas transferencias de aprovechamiento entre parcelas se formalizarán en documento público y deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y posteriormente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Dichas transferencias se podrán llevar a cabo entre parcelas de la misma o de distinta manzana, siempre que éstas pertenezcan a la misma unidad de ejecución de las relacionadas en los artículos 7.18.4, apartado 3, y 7.18.6.

Esta posibilidad de transferencia de aprovechamiento entre parcelas también se podrá llevar a cabo en aquellos casos justificados por el trazado de viales previstos por el PGOU y por la preexistencia de edificaciones industriales compatibles, en los que, en virtud de ello, se dé la circunstancia de que la configuración y superficie de las parcelas de resultado imposibilite materializar toda la edificabilidad neta que el PGOU atribuye."

Sección 3.- Condiciones particulares de la zona 27 (UE-8). Avda. de Elche.

Art. 7.18.7.- Para dicha zona regirán las determinaciones fijadas en el Capítulo XIV del presente Titulo para la zona 13.

Art. 7.18.8.- Aprovechamiento tipo.

Esta zona constituye un área de reparto específica cuyo aprovechamiento tipo es 0,670 m2 t/m2 s.

Su justificación se encuentra en la Memoria del Plan.General.

¹³ Modificación Puntual nº 13 aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de julio de 2007 y publicada en el BOP de Alicante de fecha 25 de septiembre de 2007

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona 28 (UE-9). Avda. Tres de Agosto.

Art. 7.18.9.- Para dicha zona regirán las determinaciones fijadas en el Capitulo XV del presente Titulo para la zona 14 con la siguiente limitación:

* La edificabilidad por parcela neta se fija en 1,85 m2 t/m2 s.

Art. 7.18.10.- Aprovechamiento tipo.

Cada una de las unidades de ejecución incluidas en esta zona (UE-9.1., UE-9.2.) constituyen un área de reparto específica, cuyo aprovechamiento tipo es el siguiente:

UE-9.1.: aprovechamiento tipo: 0,75 m2 t/m2 s. UE-9.2.: aprovechamiento tipo: 0,75 m2 t/m2 s.

CAPITULO XIX.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

Art. 7.19.1.- Generalidades.

Se contienen en este Capítulo una serie de condiciones exigibles a cada una de las Unidades de Ejecución del suelo urbanizable pormenorizado, para el desarrollo de las mismas.

Dado que se trata en todos los casos (excepto la UE-11 Montesol) de unidades colindantes con el suelo urbano, las condiciones exigibles a las mismas son mínimas, limitándose por lo general a garantizar la conexión con la red viaria y las infraestructuras existentes. De manera general cada una de las unidades de ejecución deben garantizar la ejecución de las infraestructuras de la red básica grafiadas en los planos 1-5.2. y 1-5.3., que conectan dichas áreas con el resto de la trama.

Art. 7.19.2.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 1.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-1.1, UE-1.2 y UE-1.3, garantizarán la ejecución simultánea de la conducción de alcantarillado de diámetro 700-800 mm. prevista por el vial paralelo a la C/ Padre Ismael, así como su conexión con el emisario a la depuradora a la altura de la C/ Lepanto. Asimismo cada una de las áreas garantizará la ejecución de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales a cada una de ellas.

Art. 7.19.3.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 2.

Los Programas que se elaboren para el desarrollo de cualquiera de las tres Unidades de Ejecución, UE-2.1, UE-2.2. y UE-2.3, garantizarán la ejecución simultánea de las conducciones de agua potable de la red básica grafiada en el plano 1-5.2., perimetrales o interiores a cada una de ellas y del ramal de alcantarillado de diámetro 600-700 mm. de la red básica previsto por el interior o borde de dichas áreas, así como su conexión con el resto de la red en el cruce de la Crta. de Alicante con la C/ Padre Ismael.

Para el desarrollo de la UE-2.2, y de la UE-2.3, es condición necesaria que previa o simultáneamente se urbanice el vial perimetral, previsto por el Sureste, de conexión entre la Crtra. de Alicante y la Avda. Nía-Coca.

Art. 7.19.4.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 3.

En dichas unidades deberán garantizarse la ejecución de la conducción de alcantarillado de diámetro 500-900 mm., que discurre por la C/ Cantal de Eraes, prolongación de la C/ Pizarro, y continua por la mencionada C/ Pizarrro hasta su conexión con el resto de la red en el cruce denominado La Cruz de Orihuela.

Art. 7.19.5.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 4.

El desarrollo de dicha unidad de ejecución exige la urbanización simultanea del vial

prolongación de la C/ Rubén Dario hasta el Río Tarafa, así como la conducción de alcantarillado de diámetro 1.200 mm., prevista por dicho vial hasta el aliviadero del Río. Asimismo se garantizará la ejecución de la red básica de agua potable de diámetros 100 y 150 mm. que bordea la zona, y su conexión con el resto de la red.

Art. 7.19.6.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 5.

Para el desarrollo de dicha unidad de ejecución, es condición necesaria que previa o simultáneamente se ejecute el puente sobre el Tarafa previsto en la prolongación de la C/ Rubén Dario. Asimismo se garantizará la ejecución de la red básica de agua potable de diámetros 100 y 150 mm. que bordea la zona, y su conexión con el resto de la red.

Art. 7.19.7.- Condiciones para el desarrollo de la U.E. - 7, U.E. - 8 y U.E. - 9.

El desarrollo de las unidades de ejecución previstas en dichas áreas, garantizará la ejecución de todas infraestructuras tanto perimetrales como interiores a las mismas grafiadas en los planos 1-5.2. y 1-5.3., así como sus conexiones con el resto de la trama.

Art. 7.19.8.- Condiciones para el desarrollo UE-11.

El Programa para el desarrollo de dicha unidad de ejecución garantizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado hasta el Polígono Industrial Tres Hermanas.

Se ejecutará un acceso desde la carretera C-3317 en coordinación con las directrices que establezca el organismo titular de la misma.