

Expte. 130/99. L'Alfàs del Pi. Homologación SUNP nº 1 y Plan Parcial Sector II "Cautivador", promovido por Confap S.A. (981408)

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de Mayo de 1999, adoptó el siguiente

ACUERDO:

"Visto el expediente de referencia y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 1 de diciembre de 1998 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 11 de Septiembre de 1998 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 17 de Agosto de 1998, habiéndose presentado cuatro alegaciones.

SEGUNDO. La documentación está integrada por Homologación, conteniendo Memoria., Planos y Documentos normativos con Normas Urbanísticas; y Plan Parcial, integrado por Memoria, Planos y Ordenanzas.

TERCERO. El objeto del presente expediente es la Homologación del Sector nº 1 de Suelo Urbanizable No Programado y Suelo Urbanizable del Plan General denominado El Cautivador, así como el desarrollo de uno de los sectores en que se subdivide el mismo. Así, se incluyen dos bolsas de suelo urbano que, según la propuesta aportada, están totalmente consolidadas y urbanizadas y, al no ser necesaria grandes obras de urbanización en las mismas, se someten al régimen de las actuaciones aisladas del art. 6.5 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU). El ámbito del Sector nº 1 de S.U.N.P. queda dividido en tres sectores de suelo urbanizable (Cautivador II, III y IV), que forman una única área de reparto, y dos sectores de suelo urbano.

En los tres sectores de suelo urbanizable se prevén unos espacios libres estructurales de 15.907 m². y unos viales estructurales de 22.756 m², mientras la superficie total de estos sectores es 320.160 m²; la superficie de los dos sectores de suelo urbano es 36.378 m². y el S.U.P. "Cautivador" 240.413 m². La superficie total objeto de homologación es, por tanto, 596.951 m². El aprovechamiento tipo del sector Cautivador I es 0,175 m²t/m²s. y el de los sectores Cautivador II, III y IV es 0,1963 m²t/m²s.

Por su alcance material y territorial la Homologación se considera modificativa al variar la clasificación del suelo en los ámbitos de las dos bolsas de suelo que quedan clasificadas como suelo urbano.

La tramitación del Plan Parcial corresponde al Sector nº II, de iniciativa particular, acompañado de Programa de Actuación Integrada. La ordenación propuesta se traduce en el siguiente cuadro de superficies:

Residencial	59.540 m ² .
Comercial	1.031 m ² .
Equipamiento docente	3.463 m ² .
Espacios libres red secundaria	9.128 m ² .
Espacios libres red primaria	2.547 m ² .
Red viaria Estructural	7.636 m ² .
Red viaria Pormenorizada ..	7.941 m ² .
TOTAL:	91.286 m ² .

La zona verde perteneciente a la red secundaria, jardines y áreas de juego y recreo de niños, se une a los espacios libres de la red primaria, formando un única área con carácter de red primaria, parque público, reflejada ésta incluso en el documento de homologación.

CUARTO. Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Area de Cooperación y Obras Públicas de la Diputación de Alicante, de 26 de Mayo de 1999, con la siguiente consideración:

"Que en dicha propuesta de ordenación se proyecta una glorieta a la altura del p.k. 0,400 de la citada vía provincial (CV-764 "Ramal de Carbonera en Alfaz del Pi), no viendo inconveniente su inclusión, siempre que su diseño sea el adecuado para que los vehículos puedan acceder y salir de la misma con un radio de giro no inferior a 15 metros".

Con fecha 29 de abril de 1.999 la Oficina del Plan de Carreteras de la C.O.P.U.T. emitió informe favorable con una serie de consideraciones que han sido recogidas en el documento.

CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

PRIMERA.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión de la Disposición Transitoria Primera apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre homologación de los planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

SEGUNDA.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU, y en el apartado II.9 de la Instrucción 1/1996, sobre homologación de los planes de urbanismo a la LRAU. Deberá, no obstante, aportarse el documento refundido presentado con fecha 21 de mayo, debidamente diligenciado según aprobación municipal.

Se efectúa las siguientes consideraciones a la documentación aportada:

- Se debería aportar un único plano que refleje la ordenación Primaria o Estructural, con grafismo claro y adecuado.

- Se deberá aportar certificados de las compañías suministradoras.

TERCERA.- Las determinaciones contenidas en el Plan Parcial se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU. No obstante, se hacen las siguientes observaciones:

A) .- En cuanto a la homologación se efectúan las siguientes consideraciones:

- La densidad (viv/Ha) deberá calcularse con respecto a la superficie computable del sector. La densidad global del área de reparto formada por los tres sectores de suelo urbanizable, será 17 viv/Ha. según una superficie computable de 279.337 m²s. y 482 viviendas, valor ligeramente superior a 16 viv/Ha., densidad indicada en el documento.

- Se aprecian discrepancias en la superficie construida en el sector el Cautivador II, según se trate del Plan Parcial o la homologación; ello repercute en la variación del aprovechamiento tipo de 0,1963 a 0,20 m²t/m²s., según se trate de un valor u otro. Además, se deberá aportar el cálculo del aprovechamiento tipo, según lo dispuesto en la Sección 2^a, del Capítulo 3^o, Título 3^o, de la LRAU.

- La Ficha de Gestión del Sector Cautivador III, deberá recoger la condición por la que este Sector no podrá desarrollarse en tanto en cuanto no se hallan desarrollado los sectores Cautivador II y IV, al contener en ellos los Parques Públicos del área de reparto.

- Se aprecian errores materiales, como discrepancias en edificabilidad bruta de los sectores, edificabilidades, etc..

- Dentro de la documentación normativa, se reflejan las superficies edificables no computables. De dicha relación deberán excluirse los espacios indicados en referencia a las zonas turístico hoteleras, a falta de una normativa específica en estudio por parte de la Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial.

B) En cuanto a la ordenación pormenorizada del Sector Cautivador II se deberá eliminar la alusión a la reducción de estándares, dado que según cálculo efectuado las dotaciones propuestas cumplen el art. 22 de la LRAU.

C) Se deberán recoger las consideraciones expuestas en el informe de Diputación de Alicante.

CUARTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de Planes Parciales que comporten modificaciones de la ordenación urbanística estructural, de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU, por remisión del 54.1.B del citado texto legal, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Aprobar definitivamente la homologación del SUNP-1 y Plan Parcial del Sector II Cautivador, del Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz del Pi, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia, a que sean subsanadas las observaciones efectuadas en las consideraciones técnico-jurídicas segunda y tercera.

Con fecha 4 de agosto de 1999, el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de mayo de 1999 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 28 de junio de 1999, que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

RESUELVO

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los artículos 114 y 115 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell.»

Anexo: Normativa

HOMOLOGACION SECTOR N° 1 S.U.N.P. DEL PLAN GENERAL DE ALFAZ DEL PI

INDICE

C) DOCUMENTOS NORMATIVOS.

C.0. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA URBANA E INTEGRACION DEL TERRITORIO

C.1. NORMAS GENERALES.

C.2. NORMAS ZONALES.

C.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

C.- DOCUMENTOS NORMATIVOS

C.0. DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA URBANA E INTEGRACION DEL TERRITORIO (DEUT).

- Respeto de las áreas paisajísticamente más sensibles como son las cotas altas.
- Respeto del entorno de la Ermita.
- Conexiones de las redes estructurales con el sector colindante y con el Casco Urbano
- Respeto a la topografía y vegetación existentes.
- Agrupación de los terrenos de cesión de la red pormenorizada
- Consolidar el modelo suburbano de baja densidad.
- Completar la red básica viaria del Plan General en esta zona del término Municipal.
- Creación de dos Parques públicos.
- Completar las infraestructuras urbanas, en especial la red de agua potable y la evacuación de las residuales.
- Conseguir una secuencia de desarrollo de un sector del Plan General escasamente estructurado con el resto del territorio.

C.1. NORMAS GENERALES.

GESTION URBANISTICA

Art. 1. Régimen del Suelo .

El ámbito del suelo de expediente de homologación una vez aprobado definitivamente tendrá la clasificación de suelo urbano, urbanizable en ejecución y suelo urbanizable para el SUNP N°1.

El suelo urbano y el urbanizable en ejecución, se gestionará mediante actuaciones aisladas, ya que todo el se encuentra consolidado, según el art. 6.5. y 9.2 LRAU.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, PAI (Programa de Actuación Integrada) y Reparcelación, dicho suelo no podrá ser urbanizado ni edificado con las siguientes salvedades:

- Ejecución de Sistemas Estructurales. Art. 33.7 LRAU.
- Usos y obras provisionales justificados a través del art. 58.5 LRAU.

Art. 2. Ambito de Planeamiento.

El documento de Homologación contiene la división en tres sectores del suelo urbanizable, que se desarrollará mediante Planes Parciales que contendrán las determinaciones establecidas en la Sección Tercera de la LRAU.

Art. 3. Ejecución del Planeamiento Parcial.

La Ejecución de los Planes Parciales se realizará por Sectores completos, ya que no se delimitan unidades de ejecución de ámbito inferior, debiendo iniciarse el proceso por el sector Cautivador II, siendo indistinto el que se desarrolle antes el III o el IV, y solamente se podrán redelimitar unidades de ejecución de ámbito inferior, en base al art. 33.8 LRAU, si en la primera de cada sector se incluye la totalidad de los suelos dotacionales.

Los Planes Parciales aprobados que no cuentan con Proyectos de Urbanización, deberán ser dotados necesariamente del mismo, el cual contendrá las determinaciones establecidas en el art. 53 LRAU, y se ajustarán a las Condiciones mínimas de urbanización fijadas en estas Normas.

Art. 4. Deberes de los propietarios.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial. y Programa de Actuación Integrada (PAI), y Proyecto de Reparcelación los propietarios deberán:

- a.- Ceder obligatoriamente y gratuitamente en favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines

públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales, docentes y demás servicios públicos necesarios, previstos en Plan Parcial en las cuantas especificadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

b.- Ceder obligatoria y gratuitamente los suelos destinados a sistemas estructurales previstos en el presente documento de Homologación.

c.- Ceder el diez por cien del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable .

d.- Costear la urbanización tanto de los sistemas generales incluidos en cada sector por la Homologación, así como de la urbanización de cada Plan Parcial.

Art. 5. Requisitos para urbanizar y edificar.

Para poder desarrollar este tipo de suelo deben concurrir los siguientes requisitos.

a.- Encontrarse definitivamente adjudicados los PAI, y aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación del Sector respectivo.

b.- Que la parcela en cuestión alcance la condición de solar, esto es que estén ejecutadas las obras de urbanización tanto del sector respectivo como de los sistemas generales que enlacen con el resto de infraestructuras municipales.

c.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar. En todo caso el promotor constituirá el aval suficiente para garantizar la terminación a su costa y bajo la supervisión municipal de todas las obras.

d.- Que el peticionario de la licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no este concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

e.- Mantener la unidad estética en todo el ámbito realizándose tanto los muros de contención y abancalamiento como la totalidad de las vallas límites de parcela en mampostería concertada en seco acabada en piedra natural.

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 6. Sectores de Planeamiento.

En el correspondiente Plano de delimitación se grafía los dos sectores de suelo urbano, el de urbanizable en ejecución y los tres del urbanizable, delimitados en base al art. 20 LRAU, en que se divide el presente expediente de Homologación, a desarrollar mediante Planes Parciales.

Art. 7. Previsiones del Plan General.

Cada Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de sistemas generales estructurales para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Art. 8. Parámetros de aprovechamientos generales.

Edificabilidad: 0,225 m²c/m².

Ambito Homologación: 598.696m².

Suelo Urbano: 38.123m².

Suelo Urbanizable Eje: 240.413m².

Suelo Urbanizable: 320.160m².

Superficie máxima de techo edificado Urbanizable 279.376 x 0,225 =: 62.859m²c.

Densidad máxima: 17viv/ha.

n. máximo viviendas: 27.9 x 17= 482viv.

La edificabilidad no utilizada en viviendas podrá destinarse a usos hotelero o apartotel, en parcelas mayores de 4.800m²., ubicadas en cotas inferiores de cada sector.

Los demás usos compatibles tendrán un límite global del 20% del aprovechamiento total del sector.

Art. 9. Usos.

Los usos previstos son el residencial, en vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada y el hotelero (hotel o apartotel).

Los usos permitidos son:

Uso Residencial.

- Vivienda unifamiliar.

Uso de Garaje - Aparcamiento.

- Permite el aparcamiento en sótano, semisótano en espacios abiertos y anejo a local comercial.
- No permite el aparcamiento en edificio exclusivo.

Uso Comercial.

- Permite el comercio de uso diario y Restaurantes y Bares. No los grandes almacenes ni el comercio especializado.

Uso Turístico-Hotelero

- Permite los establecimientos hoteleros y los de interés turístico.

Uso Industrial.

- No permite ningún tipo de uso industrial.

Uso Público.

- Se permiten dos usos culturales, Centros para Congresos, Salas de Exposiciones, Biblioteca, etc.

Uso Religioso.

- Se permiten los Templos Parroquiales y Anexos de tipo Cultural, Social etc.

Uso Administrativo.

- Se permiten las Tenencias de Alcaldía pero no Delegaciones de la Administración Central, Centros Sindicales y Oficinas Privadas.

Usos Sanitarios y Asistenciales.

- Se permiten los dispensarios, clínicos, Casas de Socorro Guardería Infantil pero no los grandes Hospitales.

Uso de Enseñanza.

- Solo se permite las Escuelas de Enseñanza Primaria

Usos Recreativos.

- No se permiten los campos de ferias, verbenas, hipódromos etc.

- Se permiten estudios de danza, pintura etc.

Usos Deportivos.

- Se permiten los Campos de Golf, Centros Polideportivos y las Instalaciones Deportivas Cubiertas.

Usos de Comunicaciones y Transportes.

- Se permiten las Estafetas de Correos, Central Telegráfica y Telefónica. No se permiten las Estaciones de Autobuses.

Usos Varios.

- Se prohíben todos los contemplados de esta forma en el Plan General es decir, Parque de Bomberos, Matadero, Cementerio, Cuarteles y Servicios de Limpieza.

Art. 10. Sistemas estructurales.

La presente Homologación define el sistema estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del art. 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural, y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo de cada Sector de Planeamiento.

C.2. NORMAS ZONALES.

NORMATIVA URBANISTICA. REGIMEN DE USOS Y EDIFICACION.

Art. 11. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito de la Homologación.

Art. 12. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Alfaz del Pi de aplicación en este ámbito Homologado. y que se pormenorizarán en las Normas de los PP que desarrollen el mismo, y es por lo que se recurrirá al PG de modo subsidiario para aquellos aspectos no explicitados y en general en la vigente legislación urbanística.

Art. 13. Licencia de obras.

Están sujetos a licencia previa los siguientes actos:

a.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

e.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.

g.- Las obras de instalaciones de Servicios Públicos.

h.- Las parcelaciones urbanísticas.

i.- Los movimientos de tierra, tales como desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.5 de la LRAU.

I.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

II.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

m.- La demolición de las construcciones, salvo en el caso declarado de ruinas inminentes.

n.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

ñ.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que este enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

o.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

p.- Cerramiento de parcelas.

q.- Vallado de obras. Las vallas límite de parcela se realizarán en mampostería concertada en seco con acabado de piedra natural.

r.- Ocupación de vía pública.

s.- Instalación de gruas-pluma.

t.- Montaje de andamios fijos y volantes.

u.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

v.- Prohibición de talar todo árbol con un diámetro superior a 50cm, de tronco.

Art. 14.- Definición de usos.

- Uso Residencial.

Se considera que una edificación es de uso residencial cuando su totalidad o parte de ella se destina a vivienda de una o más familias.

- Uso garaje Aparcamiento.

Se entiende por garaje - aparcamiento todo local, zona o lugar de uso no comercial, cuya función primordial sea la estancia de vehículos automóviles.

Dentro del uso garaje - aparcamiento se distinguen las siguientes categorías:

a.- Garaje aparcamiento perteneciente a vivienda unifamiliar y de uso exclusivo de los ocupantes de la vivienda y que en caso de estar ubicado en sótano o semisótano cumplirá con las ordenanzas correspondientes.

b.- Garaje aparcamiento en sótano o semisótano.

c.- Garaje aparcamiento en espacios abiertos públicos o privados.

d.- Garaje aparcamiento en edificios de uso exclusivo para tal fin.

e.- Garaje aparcamiento anejo a local de uso comercial.

Cuando un local se destine a garaje, aparcamiento o estación de servicio y tenga capacidad para alojar más de 4 vehículos deberá darse cumplimiento a la ordenanza reguladora del uso de garaje, aparcamiento y estaciones de servicio.

- Uso Comercial.

Se entiende por uso comercial el de aquellos locales o establecimientos dedicados a almacenaje, compraventa al por menor y en general a transacciones comerciales al detalle.

Cuando el establecimiento o local necesite para su funcionamiento de estancias anejas (como almacenes, sótanos, etc.), estas estancias deberán cumplir con las ordenanzas de los locales destinados a tal fin.

- Uso Turístico-Hotelero.

Se entiende por uso Turístico-Hotelero el de aquellos locales, establecimientos y edificios directamente relacionados con la actividad turística, tanto en la faceta residencial (como pueden ser Hoteles, Residencias, Etc.), como en la faceta de servicios (como pueden ser bares, cafeterías, etc.), pero no aquellos otros de características puramente comerciales.

- Uso Industrial.

A los efectos de estas ordenanzas, se entienden por establecimientos industriales:

1.- Todos los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anejas.

2.- Todos los establecimientos destinados a la obtención o transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

3.- Los almacenes e instalaciones anejas de:

a.- Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso de transformaciones anteriores.

b.- Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras.

c.- Productos semifabricados.

d.- Maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Los grupos 1 y 2 se comprenderán bajo la denominación común de «Industriales» y el grupo 3, se denominará «Almacenes Industriales».

- Uso público.

Se considera que un edificio o parte del, es de USO PUBLICO por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: Oficinas, Espectáculos, Salas de reunión, Religiosos, Culturales, Deportivos, Sanitarios, etc.

- Espacios Libres.

1.- Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

2.- En los espacios libres se admite la practica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m². y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 % .

3.- Se permiten construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetos, quioscos e instalaciones lúdicas. la altura de la edificación no sobrepasará los 5.00 m. desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente.

4.- La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

- Dotaciones.

1.- Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas, destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2.- Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docentes, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, hotelero, administrativo y mercado.

3.- Si alguna de las actividades citadas en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este P.A.U., se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinadas al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

Art. 15.- Tipos de Edificación.

1.- Edificación en manzana cerrada densa (A).

Es aquella que ocupa la totalidad de la parcela, disponiendo de patios interiores para ventilación e iluminación de las piezas no vinculadas a fachada.

2.- Edificación compacta con patios de manzana (B).

Es aquella que ocupando todo el frente de la alineación de la calle, tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y retranqueada en toda su longitud respecto al fondo de la parcela.

3.- Edificación en bloque abierto (C).

Es aquella en la que se definen tres o más alineaciones o fachadas, teniendo normalmente las viviendas todas las piezas principales vinculadas a ellas, sin existir patios interiores de manzana.

Se entiende como TIPOLOGIA LIBRE la edificación en bloque abierto, con alineaciones de fachadas no definidas por el Plan y con tratamiento como tales de todos sus cerramientos.

4.- Edificación en hilera (D) y (D').

a - Es una ordenación lineal de viviendas unifamiliares adosadas de baja altura sin posibilidad de superposición vertical de las viviendas, y con fachada mínima de 6 m. en toda la vertical

b - El número máximo de viviendas adosadas en un mismo bloque será de 10 viviendas.

c - La separación mínima entre bloques de 10 o menos viviendas en hilera será como la altura de los bloques y como mínimo 5 m.

5.- Edificación unifamiliar aislada (E).

Edificios exentos, separados de los lindes de la parcela un mínimo de 5 m. y destinados a viviendas unifamiliares con un máximo de 2 plantas.

6.- Edificación pareada (F).

Es aquella en la que dos edificaciones unifamiliares se unen mediante una medianera común en el límite de ambas propiedades, separándose de los demás lindes con un mínimo de 5 m. y con un máximo de dos plantas, teniendo en cuenta que las viviendas no se pueden superponer y que la medianera será la separación física de ambas.

En el ámbito de la Homologación se admiten todas las tipologías menos la A y la B.

Art. 16. -Normas Higienico - sanitarias.

Para el uso residencial se aplicará el Decreto HD- de la Generalitat Valenciana sobre «NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS».

Para el uso hotelero se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de instalaciones turísticas.

Para los demás usos se aplicará el Capítulo «Condicionantes relativos a la higiene del P.G.O.U. de Alfaz del Pí».

Art. 17.-Regulación de los distintos usos de la edificación.

USO RESIDENCIAL

a.- Alcance:

Esta normativa regula el uso residencial, es decir el uso de aquellos inmuebles destinados total o parcialmente a viviendas.

Se reconoce un tipo residencial:

El unifamiliar,

b.- Vivienda Unifamiliar:

1.- Para cualquier tipología de viviendas unifamiliares (aislada, diseminada, pareada, en hilera, etc.), queda prohibido cualquier otro uso que no sea el de vivienda.

2.- Cuando una vivienda unifamiliar destine un local a garaje - aparcamiento, este no podrá superar los 100 m² ni las tres plazas de aparcamiento de capacidad.

Dicho local será de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda y habrá de cumplir con los condicionantes higiénicos del título 4, cap.1.

3.- Cuando el acceso a la parcela produzca en su cota inferior, se podrá adosar el local de aparcamiento a la línea de fachada en una longitud máxima de 6 metros, sin guardar retranqueo a la misma.

Para el resto de usos se aplicará el Capítulo «Regulación de los distintos usos de la edificación del P.G.O.U. de Alfaz del Pí».

Art. 18.-Parámetros generales de Ordenación.

Los Planes Parciales que desarrollen este suelo, concretarán en función de sus particularidades las Ordenanzas de construcción, con los siguiente límites:

a) Parcela mínima

800m² vivienda unifamiliar aislada.

2.400m² vivienda adosada.

4.800m² hotelero.

b) Retranqueo mínimo:

5,00m. a fachada y linderos.

c) Altura máxima:

C-1: Planta baja + 1 y 7,00 m. residencial.

C-2: Planta baja + 2 y 10,00 m. hotelero.

d) Edificabilidad:

Bruta: 0,225m²/m²

Uso dotacional: 0,5m²/m²

Densidad máxima: 17 viv./Ha

El coeficiente de edificabilidad neto se concretará en el Proyecto de Reparcelación a la vista del replanteo exacto de las alineaciones adjudicando a cada parcela los metros cuadrados de edificación posibles, repartiendo la edificabilidad bruta proporcionalmente a las parcelas aportadas.

Toda la edificabilidad podrá ser destinada a uso hotelero o parahotelero.

No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicada por debajo de la línea de rasante oficial de la calle a que den frente.

- Los pasillos.

En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas (abiertas por un solo lado y cubiertas), computarán al 50%.

Para el posicionamiento de la edificación se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público y/o al plano envolvente equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.

Los demás usos complementarios se limitarán a un máximo del 20% del aprovechamiento total del suelo Urbanizable.

e) Ocupación máxima:

40 % Residencial y hotelero.

50 % Comercial o dotacional.

DETERMINACIONES DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Art. 19.-

La Homologación fija un aprovechamiento tipo de 0,1963 m²/m², por lo que sobre la base del Real Decreto Legislativo 5/1996. deberá cederse el 10% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto, esto es, 0,01963 m²/m² sobre la parcela bruta del ámbito del suelo urbanizable.

C.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

SECTOR URBANO SUR (SU N°1)

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar

SUPERFICIE BRUTA:11.226m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 0m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA: 0.20m² c/m²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:12VIV

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios «umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce la ordenación de este núcleo de viviendas unifamiliares existente, siendo de aplicación las determinaciones del Plan general para esta tipología edificatoria

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar Aislada.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

NETO: 0.20m²c/m²

SECTOR RESIDENCE PARK (SU N°2)

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar adosada

SUPERFICIE BRUTA: 26.987m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 2.000m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA: 0.30m² c/m²

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 60VIV

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios «umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce la ordenación de este núcleo de viviendas unifamiliares adosadas existente, siendo de aplicación las determinaciones del Plan General para esta tipología edificatoria, y los usos de equipamiento privado complementarios (centro social, de recuperación y local comercia)l, en la parcela destinada a tal fin en el proyecto autorizado en el año 1981).

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar adosada.

Uso de Servicios complementarios en bloque exento:

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

NETO: 0.30m²c/m²: (Sobre parcela existente)

COMPLEMENTARIOS: Centro Social 465m²c

Centro de Recuperación 215m²c

Local Comercial 133m²c

DOTACIONES ESTRUCTURALES: VIARIO 2.000m²

SECTOR CAUTIVADOR I

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable En ejecución.

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar

SUPERFICIE BRUTA: 240.413m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 20.348m²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 220.015m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.175m²c/m²

APROVECHAMIENTO TOTAL: 115.778m³/38.592m²c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0.175m²c/m²

DENSIDAD: 7VIV/HA

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 173

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios «umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce, asimismo, la jerarquía de los viario más amplios, que unidos con los existente y los proyectados para la delimitación sectorial, han de conformar una red primaria, que engarce correctamente esta parte del territorio con el resto del Término Municipal, garantizando unas adecuadas comunicaciones internas.

Se mantiene vigente la ordenación del Plan Parcial aprobada el 23 de Enero de 1976 casi totalmente consolidado, declarando que elementos dotacionales pasan a la red primaria y cual a la secundaria.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar Aislada, pareada o adosada.

Usos Públicos con las regulaciones del Plan Parcial.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

GLOBAL: 0.175 m²c/m²

TERCIARIO: 3.985m²c

DOTACIONES ESTRUCTURALES: INFRAESTRUCTURAS PID de 1.358 m²

RED VIARIA: 19.040 m²

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Respeto de la dotaciones actuales.
- Agrupación en manzanas completas
- Conexión con los sectores de nuevo desarrollo

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Respeto a la topografía y vegetación existentes
- Integración paisajística de las edificaciones.
- Viario adaptado al terreno.
- Agrupación de la dotación docente con la del PP Cautivador II

SECTOR CAUTIVADOR II

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar

SUPERFICIE BRUTA: 91.286m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 10.144m²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 81.142m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.225m²c/m²

APROVECHAMIENTO TOTAL: 18.257m²c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,1963m²c/m²

DENSIDAD: 17VIV/HA

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 140

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios

«umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce, asimismo, la jerarquía de los viario más amplios, que unidos con los existente y los proyectados para la delimitación sectorial, han de conformar una red primaria, que engarce correctamente esta parte del territorio con el resto del Término Municipal, garantizando unas adecuadas comunicaciones internas.

Se consolidará la atracción que, por inercias ancestrales, supone el entorno inmediato de la Ermita, objeto de romerías, y solaz de los vecinos, y que aún estando en el Término Municipal de La Nucia, está fuertemente incardinada con Alfaz.

Para ello se ubica parte de la Red Primaria de Dotaciones en su entorno inmediato.

Se proyectará, asimismo, un viario acorde con la topografía movida del terreno, capaz para los bajos índices de intensidad del tráfico rodado que generará esta implantación de baja densidad, y que además no suponga fuertes movimientos de tierras, que deformen la estructura del paisaje, lo que vulneraría uno de los criterios básicos de la ordenación que se propone.

El trazado del límite divisorio entre los sectores II y iV, se podrá adaptar por criterios topograficos, sin modificación de superficies, en aplicación del art.17.3 R.P. y 33 de la LRAU.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar.

Turístico-Hotelero compatible.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar Aislada, pareada o adosada.

Usos Hoteleros y dotacionales en Edificación Abierta con las mismas limitaciones de longitud de fachada (48m).

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

GLOBAL: 0.225m²/m²

TERCIARIO: MAXIMO 6% DEL TOTAL

DOTACIONES ESTRUCTURALES: PARQUE PQL de 11.675m² (ESTRUC. ART.36 R.P. 2.547m²) VIARIO 7.597m²

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Parque urbano situado en el límite con el término Municipal de la Nucia, y cercano a la ermita, sirviendo de estandar de red secundaria (SJL) en aplicación del art 36 del R.P.
- Agrupación en manzanas completas
- Protección del entorno de la Ermita

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Respeto a la topografía y vegetación existentes, prohibiendo la tala en todo el ámbito, de árboles con más de 50 cm de diámetro.
- Agrupación de los terrenos de cesión de la red pormenorizada.
- Integración paisajística de las edificaciones.
- Viario adaptado al terreno.
- Agrupación de la dotación docente con la del PP Cautivador I

SECTOR CAUTIVADOR III

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar

SUPERFICIE BRUTA: 109.386m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 16.070m²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 98.312m²

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.225m²/m²

APROVECHAMIENTO TOTAL: 22.120m²c

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,1963m²/m²

DENSIDAD: 17VIV/HA

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 170

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios «umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce, asimismo, la jerarquía de los viario mas amplios, que unidos con los existente y los proyectados para la delimitación sectorial, han de conformar una red primaria, que engarce correctamente esta parte del territorio con el resto del Término Municipal, garantizando unas adecuadas comunicaciones internas.

Se consolidará la atracción que, por inercias ancestrales, supone el entorno inmediato de la Ermita, objeto de romerías, y solaz de los vecinos, y que aún estando en el Término Municipal de La Nucia, está fuertemente incardinada con Alfaz.

Para ello se ubica parte de la Red Primaria de Dotaciones en su entorno inmediato.

Se proyectará, asimismo, un viario acorde con la topografía movida del terreno, capaz para los bajos índices de intensidad del tráfico rodado que generará esta implantación de baja densidad, y que además no suponga fuertes movimientos de tierras, que deformen la estructura del paisaje, lo que vulneraría uno de los criterios básicos de la ordenación que se propone.

USOS GLOBALES:Residencial Unifamiliar.

Turístico-Hotelero compatible.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar Aislada, pareada o adosada.

Usos Hoteleros y dotacionales en Edificación Abierta con las mismas limitaciones de longitud de fachada (48m).

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

GLOBAL: 0.225m²c/m²

TERCIARIO: MAXIMO 6% DEL TOTAL

DOTACIONES ESTRUCTURALES:

ROTONDA DE ACCESO AL SECTOR HOMOLOGADO, diámetro 30m. VIARIO 8.914m².

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Protección del entorno de la Ermita con espacios libres.
- Se respetará la influencia de la carretera (18m), con espacios libres no computables (2.160m²)

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Respeto a la topografía y vegetación existentes prohibiendo la tala en todo el ámbito, de árboles con más de 50cm de diámetro.
- Agrupación de los terrenos de cesión de la red pormenorizada.
- Integración paisajística de las edificaciones.
- Viario adaptado al terreno.

PROGRAMACIÓN:

Este sector no podrá programarse hasta que no se desarrollen los parques públicos de los sectores II y IV.

SECTOR CAUTIVADOR IV

MAGNITUDES ESTADISTICAS

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable No Pormenorizado

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial Unifamiliar

SUPERFICIE BRUTA: 119.488m²

SISTEMAS ESTRUCTURALES: 19.566m²

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS): 99.922m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB): 0.225m2c/m2
APROVECHAMIENTO TOTAL: 22.482m2c
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,1963m2c/m2
DENSIDAD: 17VIV/HA
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 172
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

FUNCION TERRITORIAL: La ordenación que se propone, pretende conseguir un suelo apto para el uso residencial suburbano de baja densidad, característico de este municipio y de otros varios de la Comarca, compatible con la integración de los suelos colindantes consolidados, que constituyen una unidad geográfica, dotándola, de una estructura general acorde con la técnica urbanística actual, que garantice la ejecución de las redes de servicios «umbilicales», que permita su funcionamiento autónomo, respetando las zonas más altas, por tanto paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce, asimismo, la jerarquía de los viario mas amplios, que unidos con los existente y los proyectados para la delimitación sectorial, han de conformar una red primaria, que engarce correctamente esta parte del territorio con el resto del Término Municipal, garantizando unas adecuadas comunicaciones internas.

Se consolidará la atracción que, por inercias ancestrales, supone el entorno inmediato de la Ermita, objeto de romerías, y solaz de los vecinos, y que aún estando en el Término Municipal de La Nucia, está fuertemente incardinada con Alfaz.

Para ello se ubica parte de la Red Primaria de Dotaciones en su entorno inmediato.

Se proyectará, asimismo, un viario acorde con la topografía movida del terreno, capaz para los bajos índices de intensidad del tráfico rodado que generará esta implantación de baja densidad, y que además no suponga fuertes movimientos de tierras, que deformen la estructura del paisaje, lo que vulneraría uno de los criterios básicos de la ordenación que se propone.

El trazado del límite divisorio entre los sectores II y iV, se podrá adaptar por criterios topograficos, sin modificación de superficies, en aplicación del art.17.3 R.P. y 33 de la LRAU.

USOS GLOBALES: Residencial Unifamiliar.

Turístico-Hotelero compatible.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS: Vivienda unifamiliar Aislada, pareada o adosada.

Usos Hoteleros y dotacionales en Edificación Abierta con las mismas limitaciones de longitud de fachada (48 m)

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

GLOBAL: 0.225m2c/m2

TERCIARIO: MAXIMO 6% DEL TOTAL

DOTACIONES ESTRUCTURALES: PARQUE URBANO PQL d e 13.360m2 VIARIO 6.206m2

CRITERIOS PARA LA IMPLANTACION DE DOTACIONES:

- Parque urbano en el límite con el Sector CAUTIVADOR II
- Agrupación en manzanas completas
- Espacios libres en las zonas altas.

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACION PORMENORIZADA:

- Respeto a la topografía y vegetación existentes, prohibiendo la tala en todo el ámbito, de árboles con más de 50cm de diámetro.
- Agrupación de los terrenos de cesión de la red pormenorizada.
- Integración paisajística de las edificaciones.
- Viario adaptado al terreno.

PLAN PARCIAL CAUTIVADOR II

C) ORDENANZAS.

C.1. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Art. 1. Régimen del Suelo Urbanizable Programado.

El ámbito del Plan Parcial tiene la clasificación de Suelo Urbanizable, basándose en el expediente de Homologación, desarrollándose mediante las determinaciones contenidas en el Art. 21 LRAU. y precisadas en esta figura de Planeamiento.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, PAI (Programa de Actuación Integrada) y Reparcelación, dicho suelo no podrá ser urbanizado ni edificado con las siguientes salvedades:

Ejecución de Sistemas Estructurales. art. 33.7 LRAU.

Usos y obras provisionales justificados a través del art. 58.5 LRAU.

Art. 2. Ámbito de Planeamiento.

El documento de Homologación contiene la división de los sectores del suelo urbanizable, en base al art. 20 LRAU, que se desarrollará mediante Planes Parciales que contendrán las determinaciones establecidas en la Sección Tercera de la LRAU.

Art. 3. Ejecución del Planeamiento Parcial.

La Ejecución de los Planes Parciales se realizará por Sectores completos, ya que no se delimitan unidades de ejecución de ámbito inferior, debiendo iniciarse el proceso por el sector Cautivador II, y solamente se podrán redelimitar unidades de ejecución de ámbito inferior, en base al art. 33.8 LRAU, si en la primera de cada sector se incluye la totalidad de los suelos dotacionales.

Los Planes Parciales aprobados que no cuentan con Proyectos de Urbanización, deberán ser dotados necesariamente del mismo, el cual contendrá las determinaciones establecidas en el art. 53 LRAU, y se ajustarán a las Condiciones mínimas de urbanización fijadas en estas Normas.

Art. 4. Deberes de los propietarios.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial. y Programa de Actuación Integrada (PAI), y Proyecto de Reparcelación los propietarios deberán:

a. Ceder obligatoriamente y gratuitamente en favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales, docentes y demás servicios públicos necesarios, previstos en Plan Parcial en las cuantas especificadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente los suelos destinados a sistemas estructurales previstos en el presente documento de Homologación.

c. Ceder el diez por cien del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.

d. Costear la urbanización tanto de los sistemas generales incluidos en cada sector por la Homologación, así como de la urbanización de cada Plan Parcial.

e. Mantener todo árbol que tenga un diámetro mayor a 50 cm.

f. Realizar las vallas o lindes de su propiedad en mampostería concertada con piedra natural.

Art. 5. Requisitos para urbanizar y edificar.

Para poder desarrollar este tipo de suelo deben concurrir los siguientes requisitos.

a. Estar definitivamente adjudicados los PAI, y aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación del Sector respectivo.

b. Que la parcela en cuestión alcance la condición de solar, esto es que estén ejecutadas las obras de urbanización tanto del sector respectivo como de los sistemas generales que enlacen con el resto de infraestructuras municipales.

c. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar. En todo caso el promotor constituirá el aval suficiente para garantizar la terminación a su costa y bajo la supervisión municipal de todas las obras.

d. Que el peticionario de la licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no este concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

C.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 6. Sector de Planeamiento.

En el correspondiente Plano de delimitación se grafía el sector de suelo urbanizable, delimitado en base al art. 20 LRAU, en el expediente de Homologación, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial.

Art. 7. Previsiones del Programa de Actuación Urbanística.

El Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de sistemas generales estructurales para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Art. 8. Parámetros de aprovechamientos generales.

Superficie computable: 81.142m²

Edificabilidad: 0,225m²/m².

Ámbito del P.P.: 91.286m².

Superficie máxima de techo edificado: 81.142x0,225 = 18.257m².c

Densidad máxima: 17viv/ha.

Nº. máximo viviendas: 8.1x17 = 140viv.

La edificabilidad no utilizada en viviendas podrá destinarse a usos hotelero o apartotel, en parcelas mayores de 4.800m²., y ubicadas en cotas inferiores de cada sector.

Los demás usos compatibles tendrán un limite global del 20% del aprovechamiento total del sector.

La edificabilidad no utilizada en viviendas podrá destinarse a usos hotelero.

Art. 9. Usos.

Los usos previstos son los residenciales, en vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada y el hotelero (hotel o apartotel).

Los usos permitidos son:

Uso Residencial.

- Vivienda unifamiliar .

Uso de Garaje - Aparcamiento.

- Se permite el aparcamiento en sótano, semisótano en espacios abiertos y anejo a local comercial.
- No se permite el aparcamiento en edificio exclusivo.

Uso Comercial.

- Se permite el comercio de uso diario y Restaurantes y Bares. No los grandes almacenes ni el comercio especializado.

Uso Turístico - Hotelero.

- Se permite los establecimientos hoteleros y los de interés turístico.

Uso Industrial.

- No se permite ningún tipo de uso industrial.

Uso Público.

- Se permiten dos usos culturales, Centros para Congresos, Salas de Exposiciones, Biblioteca, etc.

Uso Religioso.

- Se permite los Templos Parroquiales y Anexos de tipo Cultural, Social, etc.

Uso Administrativo.

- Se permite las Tenencias de Alcaldía pero no Delegaciones de la Administración Central, Centros Sindicales y Oficinas Privadas.

Usos Sanitarios y Asistenciales.

- Se permite los dispensarios, clínicos, Casas de Socorro Guardería Infantil pero no los grandes Hospitales.

Uso de Enseñanza.

- Sólo se permite las Escuelas de Enseñanza Primaria.

Usos Recreativos.

- No se permite los campos de ferias, verbenas, hipódromos, etc.

- Se permite estudios de danza, pintura, etc.

Usos Deportivos.

- Se permite los Campos de Golf, Centros Polideportivos y las Instalaciones Deportivas Cubiertas.

Usos de Comunicaciones y Transportes.

- Se permite las Estafetas de Correos, Central Telegráfica y Telefónica. No se permite las Estaciones de Autobuses.

Usos Varios.

- Se prohíbe todos los usos contemplados de esta forma en el Plan General es decir, Parque de Bomberos, Matadero, Cementerio, Cuarteles y Servicios de Limpieza.

Art. 10. Sistemas estructurales.

El presente Plan Parcial recoge las prescripciones que el documento de Homologación define en relación al sistema estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del art. 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural, y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo de cada Sector de Planeamiento.

C.3. NORMATIVA URBANÍSTICA. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN.

Art. 11. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito del Plan Parcial.

Art. 12. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz del Pi y de la Homologación, que desarrolla este sector y es por lo que se recurrirá a aquellos documentos de modo subsidiario para aspectos no recogidos en estas Ordenanzas.

Art. 13. Licencia de obras.

Están sujetos a licencia previa los siguientes actos:

a. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

e. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 5 del Art. 58 de la LRAU.

g. Las obras de instalaciones de Servicios Públicos.

- h. Las parcelaciones urbanísticas.
- i. Los movimientos de tierra, tales como desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- l. La demolición de las construcciones, salvo en el caso declarado de ruinas inminentes.
- m. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- n. La tala de árboles integrados en masa arbórea que este enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- o. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- p. Cerramiento de parcelas.
- q. Vallado de obras.
- r. Ocupación de vía pública.
- s. Instalación de gruas-pluma.
- t. Montaje de andamios fijos y volantes.
- u. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art. 14. Tramitación de licencias.

a. La licencia para cada acto de los señalados en el artículo anterior, será solicitada a través de Instancia dirigida al Alcalde, haciendo constar el motivo de la solicitud, con los datos completos del solicitante, poderes notariales si fuesen necesarios y lugar de emplazamiento de los actos a realizar.

b. En caso de licencia de edificación, el contenido de la solicitud será el siguiente:

- Instancia de solicitud al Alcalde, con identificación del promotor de la obra, del constructor, del arquitecto y del aparejador encargados de la dirección de las obras, u otros técnicos competentes.
- Proyecto básico visado por el Colegio correspondiente.
- Emplazamiento exacto de la edificación, en plano 1:1000 como mínimo.
- Presupuesto de las obras para los que se solicitan licencia.
- Número de referencia de la cédula urbanística emitida por el Ayuntamiento, si se solicita esta.

Sobre la base de la documentación presentada, los Servicios Técnicos Municipales deberán emitir informe donde expresamente se haga constar la conformidad o no de la misma a los siguientes aspectos:

- Cumplimiento de las regulaciones del Plan o Norma.
- Condiciones de edificabilidad.
- Condiciones de uso.
- Condiciones higiénicas.
- Condiciones estéticas.
- Otras condiciones previstas por el Plan o Norma.
- Cumplimiento de las condiciones del solar.
- Condiciones para concesión de la licencia.

Una vez recibido el informe técnico, el órgano competente municipal otorgará o denegará la licencia solicitada en función del mismo, haciendo constar, en caso de ser favorable a su otorgamiento, la decisión adoptada con los siguientes puntos:

- Permiso de edificar de acuerdo con el proyecto presentado.
- Plazo para iniciar las obras y garantías económicas si proceden.
- Caducidad de la licencia.

Art. 15. Resumen del procedimiento General de otorgamiento de licencias.

1. Entrada en el registro General de Ayuntamiento de todos los documentos necesarios para la solicitud.

2. En el plazo de dos meses el Ayuntamiento debe informar la solicitud de licencia. Si faltase algún documento o hubiera que introducir alguna modificación el proyecto el plazo contara desde la ultima entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Si el Ayuntamiento no da repuesta dentro de dicho plazo el solicitante puede denunciar la mora a la Comisión Territorial de Urbanismo.

4. La Comisión Provincial tiene plazo de un mes desde la fecha de entrada para informar la licencia.

5. En el caso de no haber respuesta se considerara la licencia aprobada por silencio administrativo, aprobación que será nula de pleno derecho en el caso de que no se ajuste a las condiciones reguladas por el Plan o Norma, pudiendo incurrir los promotores en la consiguiente responsabilidad disciplinaria y sancionable.

Art. 16. Respeto a las condiciones de otorgamiento de licencias.

El titular de licencia deberá respetar su contenido y limitaciones expresadas en la misma, y su contenido implícito respecto a la Ley del Suelo, sus Reglamentos y el propio Plan General con sus Normas.

Art. 17. Cédulas Urbanísticas.

a) El Ayuntamiento expedirá a solicitud de la parte interesada documento acreditativo de las circunstancias que concurren en edificios, solares o terrenos del Municipio, de acuerdo con lo expresado en el presente Plan Parcial.

Este documento se denominara CÉDULA DE GARANTÍA URBANÍSTICA de acuerdo con lo expresado en el Art. 84 de la LRAU.

b) Tramitación de solicitud:

-Instancia de solicitud del interesado, con identificación de la finca, polígono o sector, acompañada de plano de localización a escala mínima 1:1000.

-La cédula será expedida por el Ayuntamiento con certificado del Secretario de la Corporación.

c) Contenido de la Cédula Urbanística:

-La cédula urbanística contendrá las determinaciones del Plan Parcial aplicables a la parcela, cargas urbanísticas y ordenanzas de aplicación.

d) Plazo de otorgamiento:

-El Ayuntamiento otorgará la Cédula de Garantía Urbanística en el plazo máximo de 30 días, y su vigencia será de un año, en el que el Ayuntamiento no modificará el Planeamiento vigente, siempre y cuando el interesado se comprometa a edificar en ese mismo plazo.

De no ser así se emitirá, simplemente una INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Art.18 Licencia de ocupación.

a) Finalizadas las obras que fueron motivo de Licencia de Edificación, el promotor solicitara al Ayuntamiento autorización previa a su ocupación, mediante el otorgamiento de la denominada Licencia de Ocupación.

b) Recibida la solicitud de la mencionada Licencia, los Servicios Técnicos Municipales, emitirán informe sobre adecuación de la obra realizada a la amparada por la licencia de Edificación.

c) En base a dicho informe, el órgano municipal que fue competente para el otorgamiento de la licencia, otorgará o denegará la Licencia de ocupación.

d) En caso de denegación, por no atenderse las obras ejecutadas a las autorizadas en su día el Ayuntamiento iniciara de oficio, expediente disciplinario de acuerdo con el Rgto. de Disciplina Urbanística.

e) Solicitud de Licencia de Ocupación:

Mediante instancia dirigida al Alcalde y presentada en el registro General se hará constar:

- Datos del solicitante.
- Descripción de la edificación.
- Emplazamiento.
- Copia o fotocopia de la Licencia de Edificación en la que se ampara la construcción.
- Lugar con dirección completa donde deberá citarse al solicitante para comparecer al acto de inspección de los Servicios Técnicos Municipales.

f) Plazo de otorgamiento:

En todo caso el Ayuntamiento resolverá otorgando o denegando la Licencia de Ocupación en un plazo máximo de treinta días desde la fecha de solicitud.

Art. 19.- Caducidad de las licencias.

1. Las licencias caducarán cuando transcurra un año desde su otorgamiento sin haber hecho uso de ellas, o cuando iniciadas las obras, se paraliquen durante dicho plazo por causa imputable al promotor. Las solicitud de renovación de licencia habrá de ser suscrita por el promotor y técnico director de las obras, y se resolverá por el Ayuntamiento de acuerdo con la situación urbanística vigente en el momento de solicitar la renovación. En caso de ser concedida ocasionará el nuevo a bono de tasas municipales.

2. La caducidad de las licencias deberá ser acordada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor.

Art. 20.- Infracciones Urbanísticas.

1. Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin autorización municipal o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde. En los dos meses siguientes a la orden de paralización el promotor habrá de solicitar la legalización de los mismos. De no ser así o no poder legalizarse, el Ayuntamiento ordenará su demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad, ejecutándose la orden subsidiariamente por medios municipales y a costa del promotor, si este no cumpliera tal orden. El plazo máximo para iniciar estas actuaciones será el de cuatro años desde la total terminación de las obras.

2. Paralelamente a las actuaciones reseñadas y sin perjuicio de las mismas, el Alcalde ordenará incoar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al técnico director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título 3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 21.- Definición de usos.

Uso Residencial.

Se considera que una edificación es de uso residencial cuando su totalidad o parte de ella se destina a vivienda de una o más familias.

Uso garaje-Aparcamiento.

Se entiende por garaje-aparcamiento todo local, zona o lugar de uso no comercial, cuya función primordial sea la estancia de vehículos automóviles.

Dentro del uso garaje-aparcamiento distinguiremos las siguientes categorías:

- a. Garaje-aparcamiento perteneciente a vivienda unifamiliar y de uso exclusivo de los ocupantes de la vivienda y que en caso de estar ubicado en sótano o semisótano cumplirá con las ordenanzas correspondientes.
- b. Garaje aparcamiento en sótano o semisótano.
- c. Garaje aparcamiento en espacios abiertos públicos o privados.
- d. Garaje aparcamiento en edificios de uso exclusivo para tal fin.
- e. Garaje aparcamiento anejo a local de uso comercial.

Cuando un local se destine a garaje, aparcamiento o estación de servicio y tenga capacidad para alojar más de 4 vehículos deberá darse cumplimiento a la ordenanza reguladora del uso de garaje, aparcamiento y estaciones de servicio.

Uso Comercial.

Se entiende por uso comercial el de aquellos locales o establecimientos dedicados a almacenaje, compraventa al por menor y en general a transacciones comerciales al detalle.

a. Cuando el establecimiento o local necesite para su funcionamiento de estancias anejas (como almacenes, sótanos, etc.), estas estancias deberán cumplir con las ordenanzas de los locales destinados a tal fin.

Uso Turístico-Hotelero.

Se entiende por uso Turístico-Hotelero el de aquellos locales, establecimientos y edificios directamente relacionados con la actividad turística, tanto en la faceta residencial (como pueden ser Hoteles, Residencias, Etc.), como en la faceta de servicios (como pueden ser bares, cafeterías, etc., pero no aquellos otros de características puramente comerciales.

Uso Industrial.

A los efectos de estas ordenanzas, se entienden por establecimientos industriales:

-Todos los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anejas.

-Todos los establecimientos destinados a la obtención o transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

-Los almacenes e instalaciones anejas de:

a. Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso de transformaciones anteriores.

b. Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras.

c. Productos semi-fabricados.

d. Maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Los grupos 1 y 2 se comprenderán bajo la denominación común de «Industriales» y el grupo 3, se denominará «Almacenes Industriales».

Uso público.

Se considera que un edificio o parte del, es de USO PÚBLICO por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: Oficinas, Espectáculos, Salas de reunión, Religiosos, Culturales, Deportivos, Sanitarios, etc.

Espacios Libres.

1. Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.

2. En los espacios libres se admite la practica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5.000 m². y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 % .

3. Se permite construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetas, quioscos e instalaciones lúdicas. la altura de la edificación no sobrepasará los 5.00 metros. desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente.

4. La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Dotaciones.

1. Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.

2. Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son: docentes, deportivo, sanitario, asistencial, religioso, social, cultural, hotelero, administrativo y mercado.

3. Si alguna de las actividades citadas en el apartado anterior fuese de titularidad privada, y por ello no calificada como equipamiento en este Plan Parcial, se considerará como uso terciario, en cuanto que su actividad estriba en la prestación de servicios. Los edificios e instalaciones destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

Art. 22.- Tipos de Edificación.

1.-Edificación en bloque abierto (C).

Es aquella en la que se definen tres o más alineaciones o fachadas, teniendo normalmente las viviendas todas las piezas principales vinculadas a ellas, sin existir patios interiores de manzana.

Se entiende como TIPOLOGÍA LIBRE la edificación en bloque abierto, con alineaciones de fachadas no definidas por el Plan y con tratamiento como tales de todos sus cerramientos.

2.-Edificación en hilera (D) y (D').

a. Es una ordenación lineal de viviendas unifamiliares adosadas de baja altura sin posibilidad de superposición vertical de las viviendas, y con fachada mínima de 6 m. en toda la vertical

b. El número máximo de viviendas adosadas en un mismo bloque será de 10 viviendas.

c. La separación mínima entre bloques de 10 o menos viviendas en hilera será como la altura de los bloques y como mínimo 5 m.

3.-Edificación unifamiliar aislada (E).

Edificios exentos, separados de los lindes de la parcela un mínimo de 5 m. y destinados a viviendas unifamiliares con un máximo de 2 plantas.

4.-Edificación pareada (F).

Es aquella en la que dos edificaciones unifamiliares se unen mediante una medianera común en el límite de ambas propiedades, separándose de los demás lindes con un mínimo de 5 m. y con un máximo de dos plantas, teniendo en cuenta que las viviendas no se pueden superponer y que la medianera será la separación física de ambas.

Art. 23.- Definición de Parámetros de Edificabilidad.

a.-Parcela mínima.

Se entiende por PARCELA BRUTA toda aquella porción de suelo urbano en la cual se incluyen zonas pertenecientes a viales, áreas libres o de obligada cesión.

Se entiende por PARCELA NETA toda parcela bruta que ha sido desposeída de toda la superficie de terreno perteneciente a viales, áreas libres o cesiones obligatorias.

Se entiende por PARCELA EDIFICABLE toda parcela neta que según el presente PP puede ser ocupada por una edificación.

Se entiende por PARCELA MÍNIMA, la mínima superficie de terreno que puede ser calificada como parcela edificable a los efectos de este PP para cada tipo de uso y suelo donde se ubique dicha parcela.

1)- Toda parcela edificable deberá ser siempre igual o mayor a la establecida como mínima en estas normas para cada tipo y zona de suelo establecido en este PP

2)- La parcela que no cumpla los requisitos de parcela edificable de superficie mayor a la establecida como parcela mínima para la zona y tipo de suelo en donde se ubique, será considerada como parcela no edificable.

Se entiende por FACHADA MÍNIMA, la menor longitud de fachada a vial permitida. Establecida por este PP para cada zona del suelo.

Se entiende por FRENTE MÍNIMO DE PARCELA la menor longitud de parcela frente a vial de acceso rodado a la misma permitido. Establecido por este PP para cada zona de suelo.

3)- Toda parcela que no posea un frente de parcela al vial de acceso mayor o igual al establecido como mínimo para cada zona de suelo será considerada como parcela no edificable.

4)- Toda parcela que no permita la ubicación de una edificación cuya fachada frente al vial rodado de acceso sea mayor o igual a la establecido como fachada mínima para cada zona de suelo será considerada como parcela no edificable.

b.-Criterios para la fijación de alineaciones y retranqueos.

Se Entiende por ALINEACIÓN OFICIAL aquella que demarca el límite entre parcelas o solares de propiedad pública o privada y todas aquellas otras superficies de suelo destinados a usos públicos o pertenecientes a la red viaria.

Entendemos por ALINEACIÓN DE FACHADA aquella que define el límite de los paramentos exteriores del volumen edificado y que podrá coincidir o no con la alineación oficial de la calle.

Llamaremos RETRANQUEO a la distancia de separación existente entre las alineaciones de fachadas del volumen construido y la alineación oficial, así como a la distancia de separación existente entre aquellas y los lindes de la parcela, entendiendo estos últimos como el linde de la Propiedad.

c.-Computo de superficies.

Se entiende como SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE la suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores, como interiores y los ejes de las medianeras en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos. abiertos por un solo lado, se computara únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma.

Se entiende que la EDIFICABILIDAD COMO SUPERFICIE EDIFICABLE, especificará la cantidad de superficie edificable en una determinada zona, expresándose en unidades de superficie edificable (m²c) partida por unidades de superficie de suelo (m²).

1.- Para el conjunto de superficies edificables se considerarán:

-Todas las superficies construidas cerradas.

-El 50% de superficies abiertas por un lado, y de vuelos abiertos.

2.- No computarán como superficie edificable:

-Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicados por debajo de la planta baja.

-Los pasillos.

-En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas computarán al 50%.

d.-Criterios de aplicación en la medición de alturas.

Entendemos por ALTURA LIBRE DE UNA PLANTA, la medida vertical real entre la cara superior del suelo de una planta y la cara inferior del forjado de la planta superior.

1.- La altura libre mínima en cualquier planta habitable destinada a viviendas será de 2,50m.

2.- La altura libre de P.B. se medirá desde la cara inferior de forjado hasta la rasante oficial definida para el vial o viales a los que de frente y será como mínimo de 3,60 m. en aquellas edificaciones que vuelen sobre viales.

Se entiende por ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN aquella altura que no puede ser superada por el volumen edificado habitable y que está

especificada para cada zona de suelo edificable por este plan. Se cuantifica por el N°. de plantas y metros sobre rasante de acera.

3.- Por encima de la altura máxima especificada para cada zona, solo podrán ubicarse elementos constructivos ornamentales, cajas de escaleras y ascensores, locales destinados a instalaciones y los volúmenes destinados a cámaras siempre y cuando la inclinación de los tejados o elementos inclinados no sobrepase el 35 % de pendiente. Queda explícitamente prohibido ubicar por encima de la altura máxima, volúmenes habitables.

4.- Para el posicionamiento de la edificación se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50m respecto de la rasante del espacio público y/o al plano envolvente equidistante 1,50m del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.

e.-Criterios de aplicación en la realización de sótanos y semisótanos.

Cuando una vivienda unifamiliar destine un local a garaje - aparcamiento, este no podrá superar los 100m². ni las tres plazas de aparcamiento de capacidad.

Dicho local será de uso exclusivo de los propietarios de la vivienda y habrá de cumplir con los condicionantes higiénicos del título 4, cap.1. del Plan General.

Cuando el acceso a la parcela de produzca en su cota inferior, se podrá adosar el local de aparcamiento a la línea de fachada en una longitud máxima de 6 metros, sin guardar retranqueo a la misma.

Art. 24.-Normas Higienico-sanitarias.

Para el uso residencial se aplicará el Decreto HD-91 de la Generalitat Valenciana sobre «NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS».

Para el uso hotelero se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de instalaciones turísticas. Para los demás usos se aplicará el Capítulo «Condicionantes relativos a la higiene del P.G.O.U. de Alfaz del Pí».

Art. 25. -Regulación de los distintos usos de la edificación.

USO RESIDENCIAL

a.- Alcance:

Esta normativa regula el uso residencial, es decir el uso de aquellos inmuebles destinados total o parcialmente a viviendas.

Se reconoce un tipo residencial:

-El unifamiliar.

b.- Vivienda Unifamiliar:

Para cualquier tipología de viviendas unifamiliares (aislada, diseminada, pareada, en hilera, etc.), queda prohibido cualquier otro uso que no sea el de vivienda.

Para el resto de usos se aplicará el Capítulo «Regulación de los distintos usos de la edificación del P.G.O.U. de Alfaz del Pí».

Art. 26.-Parámetros generales de Ordenación.

a) Parcela mínima

800m²Vivienda unifamiliar aislada.

2.400m² Vivienda adosada.

4.800m² Hotelero.

b) Retranqueo mínimo:

5,00m. a fachada y linderos.

5,00m. o 1/2h, si se trata de edificios dentro de la misma parcela.

c) Altura máxima:

C-1 Planta baja + 1 y 7,00m. residencial.

C-2 Planta baja + 2 y 10,00m. hotelero.

d) Edificabilidad

Bruta: 0,225m²c/m².

Uso dotacional.: 0,5m²c/m².

Densidad máxima: 17viv./Ha.

El coeficiente de edificabilidad neto es meramente indicativo ya que se concretará en el Proyecto de Reparcelación a la vista del replanteo exacto de las alineaciones adjudicando a cada parcela los metros cuadrados de edificación posibles, repartiendo la edificabilidad bruta proporcionalmente a las parcelas aportadas.

No computarán como superficie edificable:

-Los sótanos ni tampoco la parte de semisótanos ubicados por debajo de la planta baja.

-Los pasillos comunes abiertos.

-En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas computarán al 50%.

Los demás usos complementarios se limitarán a un máximo del 20% del aprovechamiento total del suelo Urbanizable.

e) Ocupación máxima:

40% Residencial y hotelero.

50% Comercial o dotacional.