

C.- DOCUMENTOS NORMATIVOS

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

- Respeto de las áreas paisajísticamente más sensibles como son las cotas bajas, al existir mayor masa de arbolado.
- Conexiones de las redes estructurales con el Suelo Urbano del “Tossal de Riera”.
- Respeto a la tipografía 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 Parque público.
- 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.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1. Régimen del Suelo.

El ámbito del suelo de expediente de homologación una vez aprobado definitivamente tendrá la clasificación de suelo urbanizable para el SUNP número 2.

En tanto no se aprueben definitivamente el correspondiente Plan Parcial y Proyecto 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. artículo 33.7 LRAU.
- Usos y obras provisionales justificados a través del artículo 58.5 LRAU.

Artículo 2. Ambito de Planeamiento.

El documento de Homologación contiene un único sector del suelo urbanizable, que se desarrollará mediante Plan Parcial que contendrán las determinaciones establecidas en la Sección Tercera de la LRAU.

Artículo 3. 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.

Artículo 4. 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
- 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 CARÁCTER GENERAL

Artículo 5. Previsiones del Plan General.

El Plan Parcial asumirá la ejecución 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.

Artículo b. Parámetros de aprovechamientos generales.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Ambito Homologación: 69.852,83 m².

Superficie computable: 64.852,83 m²

Superficie máxima de techo edificado urbanizable: $64.852,83 \times 0,20 = 12.970,57$ m²c.

Densidad máxima 16 viv/ha.

Número máximo viviendas $6.48 \times 16 = 104$ viv.

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

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

Artículo 7. 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.

- Sólo 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 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.

Artículo 8. Sistemas estructurales.

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

C.2. NORMAS ZONALES.

NORMATIVA URBANÍSTICA. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN.

Artículo 9. 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.

Artículo 10. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de l'Alfàs del Pi de aplicación en este ámbito Homologado y que se pormenorizarán en las Normas del 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.

Artículo 11. 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 Artículo 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.

l.- 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 grúas-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 50 cm, de tronco.

Artículo 12.- 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 pormenor 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.

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 de él, 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 permiten construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templete, 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.

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.

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 destinados al culto religioso tendrán la consideración de equipamientos, aunque su titularidad no sea pública.

Artículo 13.- 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 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.

4.- Edificación en hilera (D) y (D').

1- 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.

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

3 - 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 unifamiliar 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 del P.A.U. se admiten todas las tipologías menos la A y la B.

Artículo 14.- Normas Higiénico-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 L'Alfàs del Pi».

Artículo 15.-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, capítulo 1.

3.- Cuando el acceso a la parcela se 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 L'Alfàs del Pi».

Artículo 16.-Parámetros generales de ordenación.

E1 Plan Parcial que desarrollará este suelo, concretará en función de sus particularidades las ordenanzas de construcción, con los siguiente límites:

a) Parcela mínima 800 m², vivienda unifamiliar aislada. 2.400 m², vivienda adosada. 4.800 m², hotelero.

b) Retranqueo mínimo: 5,00 m.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: 0,20 m²/m² Neta: 0,33 m²/ m²

Uso dotacional: 0,5 m²/m²

Densidad máxima: 16 viv./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.

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

No computarán como superficie edificable:

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

2 - Los pasillos.

3 - En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas (abiertas por un solo lado y cubiertas), computarán al 500.

4 - En zona turístico hotelera de cuatro estrellas o superior, no computan los salones que obliga la Normativa Hotelera, ni las superficies ocupadas por las zonas de servicios, escaleras, jardines, pasillos, montacargas, conserjería, consigna, vestíbulo, piscinas, cocinas, etc.

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

El pavimento de la planta baba 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.

Artículo 17.- Determinaciones del aprovechamiento tipo.

La Homologación fija un Aprovechamiento Tipo de 0,1857 m²t/m²s, y se deberá ceder el 10% del Aprovechamiento Tipo, según la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, (artículo 19 del aprovechamiento urbanístico subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación) (D.O.G.V. 31-12-97).

C.3. FICHA DE PLANEAMIENTO.

Sector Tossal Riera

Magnitudes estadísticas

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Calificación del suelo: residencial unifamiliar.

Superficie bruta: 69.852,83 m².

Superficie computable: 64.852,83 m².

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0.20 m²t/ m²s.

Aprovechamiento total: 12.970,57 m²t.

Número máximo de viviendas: 104 viv

Determinaciones de la ordenación estructural

Función 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 bajas, paisajísticamente más sensibles.

Se reconoce, asimismo, la jerarquía de los viarios más amplios, que unidos con los existentes 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 supone el entorno inmediato del Suelo Urbano SU10, para ello se ubica el viario Estructural en su entorno inmediato. 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.

Tipologías edificatorias:

- Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- Usos hoteleros y dotacionales en edificación abierta con las mismas limitaciones de longitud de fachada (48 m).

Índices de edificabilidad:

- Global 0,20 m²c / m².
- Terciario

Mínimo; 0,01 m²t/m²s.

Máximo; 0,05 m²t/m²s.

Dotaciones estructurales:

- Parque urbano P JL de 5.000 m².
- Viario estructural 6.229 m².

Criterios para la implantación de dotaciones

- Parque urbano situado colindante al vial estructural y en la zona de mayor densidad de arbolado.
- Agrupación en manzanas completas.

Objetivos sociales o medioambientales a conseguir por la ordenación 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.

Condiciones generales de la urbanización

Tipologías de edificación

Parcela mínima: la prepuesta por la reparcelación, mayor que 800 m² vivienda unifamiliar aislada.

2.400 m² vivienda adosada.

4.800 m² hotelero.

Índice de edificabilidad neto: el adjudicado por la reparcelación

Promedio 0.30 m²c/m²

Uso dotacional: 0,5 m²c/m²

Ocupación

40% Residencial y hotelero.

50% Comercial o dotacional.

Altura máxima:

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

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

Retranqueos:

5,00 m. a fachada y linderos.

5,00 m. o $l/2H$, si se trata de edificios dentro de la misma parcela.

Usos

Residencial en planta y pisos.

Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano.

Uso terciario compatible con el uso residencial según condiciones definidas en el artículo 5 del R.P.

Unidades de ejecución

Número de unidades: una sola Unidad de Ejecución.

Condiciones de conexión e integración:

Viario: ejecución del eje de la Red Estructural.

Red abastecimiento agua: conexiones a la red preexistente.

Red alcantarillado: estación de elevación para conexión red existente.

Energía eléctrica: soterramiento de la línea aérea que surca el sector.

B) DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS:

DETERMINACIONES CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Sector de Planeamiento.

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

Artículo 2. Previsiones del Programa de Actuación Integrada.

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.

Artículo 3. Parámetros de aprovechamientos generales.

Edificabilidad: 0,20 m²/m².

Ambito P. Parcial: 69.852,83 m².

Superficie computable: 64.852,83 m².

Superficie máxima de techo edificado urbanizable: $64.852,83 \times 0,20 = 12.970,57$ m²c.

Densidad máxima: 16 viv/ha.

Número máximo viviendas: $6.48 \times 16 = 104$ viv.

La edificabilidad no utilizada para uso residencial podrá destinarse a uso terciario, con las limitaciones establecidas en la Ficha de Planeamiento.

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

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

Artículo 4. 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 artículo 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 qué tramos de la misma se ejecutarán a cargo del Sector de Planeamiento.

Artículo 5. 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.

Artículo 6. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de l'Alfàs 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.

A.USO Y TIPOLOGÍAS

Artículo 7. 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.
- Sólo 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 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.

Artículo 8. 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-hotelerero.

Se entiende por uso turístico-hotelero el de aquellos locales, establecimientos y edificios directamente relacionados con la actividad turística y con la de servicios (hoteles, residencias, 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 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 de él, 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 práctica 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 templetas, 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 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.

Artículo 9. 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 L'Alfàs del Pi».

Artículo 10. 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 unifamiliar 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.

B. ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURAS, Y NÚMERO DE PLANTAS

Artículo 11. 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.

Entendemos 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, entendiéndolos como el linde de la Propiedad.

d.- Cómputo de superficies.

Se recogen en este artículo las definiciones que en este aspecto recoge el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros). Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m²u).

Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m³).

e.- 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 2,50 m.

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 dé 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 número de plantas y metros sobre rasante de acera.

3.- Por encima de la altura máxima especificada para cada zona, sólo 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 1,50 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.

f- 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 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, capítulo 1 del Plan General.

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.

Artículo 12. Normas higiénico-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 L'Alfàs del Pi».

C. RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

Artículo 13. Parcela.

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.

Artículo 14.- Alineaciones y retranqueos.

Entendemos 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, entendiéndolos como el linde de la Propiedad.

D. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Artículo 15. Uso público.

Se considera que un edificio o parte de él, 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.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el del anexo al Reglamento de Planeamiento de la LRAU.

Artículo 16. 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 práctica 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.

Artículo 17. Equipamientos.

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.

E. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 18.- Necesidad de Estudio de Detalle. (Artículo 100 R.P.)

Será precisa la redacción de un Estudio de Detalle, cuando se pretenda la edificación en una sola actuación, con las tipologías C, D, D', sobre más de 50% de la superficie de la manzana, siendo el ámbito del documento la totalidad de aquella.

Artículo 19 Proyectos de Urbanización. (Artículo 136 R.P.)

Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas recogida en el Anexo de la Memoria Justificativa, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

F. RESUMEN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 20. Parámetros generales de Ordenación.

a) Parcela mínima

800 m² vivienda unifamiliar aislada.

2.400 m² vivienda adosada.

4.800 m² hotelero.

b) Retranqueo mínimo:

5,00 m. a fachada y linderos.

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

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: 0,20 m²/m².

Neta: 0,33 m²/m².

Uso dotacional.: 0,5 m²/m².

Densidad máxima: 16 viv./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.
- En zona residencial escaleras, ascensores y terrazas computarán al 50%.
- En zona turístico hotelera de cuatro estrellas o superior, no computan los salones que obliga la Normativa Hotelera, ni las superficies ocupadas por las zonas de servicios, escaleras, jardines, pasillos, montacargas, conserjería, consigna, vestíbulo, piscinas, cocinas, etc.

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.

Alicante, 15 de marzo de 2004. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.