

Normas Urbanísticas

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Normas Urbanísticas

I.- NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN VIGENTE (transcripción de las normas urbanísticas publicadas) Fuente: web municipal <i>Forma de interpretación:</i> <i>En rojo y tachado: texto eliminado o modificado.</i>	REDACCIÓN PROPUESTA <i>Forma de interpretación:</i> <i>En azul: texto que se mantiene.</i> <i>En rojo: texto nuevo</i>
Normas urbanísticas PP Benalúa Sur I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Art. 1.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas Art. 2.- Alcance de las Ordenanzas. Art. 3.- Terminología de conceptos. II.- Régimen URBANÍSTICO DEL SUELO Art. 4.- División del sector en zonas Art. 5.- Estudios de detalle. Art. 6.- Parcelaciones Art. 7.- Régimen general III.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA Art. 8.- Condiciones comunes a todas las Zonas Art. 9.- Normas particulares de la zona de Bloque Abierto en L. Art. 10.- Normas particulares de la zona de Bloque Cerrado. Art. 11.- Normas particulares de la parcela de uso Terciario. Art. 12.- Normas particulares de la parcela de Servicio Gasolinera.	Normas urbanísticas PP Benalúa Sur I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Art. 1.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas Art. 2.- Alcance de las Ordenanzas. Art. 3.- Terminología de conceptos. II.- Régimen URBANÍSTICO DEL SUELO Art. 4.- División del sector en zonas Art. 5.- Estudios de detalle. Art. 6.- Parcelaciones Art. 7.- Régimen general III.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA Art. 8.- Condiciones comunes a todas las Zonas Art. 9.- Normas particulares de la zona de Bloque Abierto en L. Art. 10.- Normas particulares de la zona de Bloque Cerrado. Art. 11.- Normas particulares de la parcela de uso Terciario. Art. 12.- Normas particulares de la parcela de Servicio Gasolinera. Art. 13.- Normas particulares de la parcela M-14. Art. 14.- Normas particulares de la parcela M-15. Art. 15.- Normas particulares de la parcela singular M-16 “Edificio Harinas Bufort”. Art. 16.- Normas particulares de la parcela M-17.

Normas Urbanísticas

IV.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PUBLICA Art.13.- Normas particulares de la parcela Docente¹ Art.14.- Normas particulares de la parcela de Equipamiento. Art.15.- Normas particulares del Bien de Relevancia Local.	Art. 17.- Normas particulares de la parcela M-18. IV.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PUBLICA Art. 18.- Normas particulares de la parcela Docente 01. Art. 19.- Normas particulares de la parcela de Equipamiento 02. Art. 20.- Normas particulares de la parcela Equipamiento 03 “Edificio Harinas Cloquell”. Art. 21.- Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en entorno de las manzanas 14, 15, 16 y B03. Art. 22.- Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en entorno de las manzanas 18 y B02. Art. 23.- Normas particulares del Bien de Relevancia Local “Chimeneas”. Art. 24.- Normas particulares edificios catalogados “Harinas Bufort” y “Harinas Cloquell”. Art. 25 -Infraestructura Verde del Sector.
I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas. Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del Nuevo Sector Benalúa Sur que contienen los planos de Ordenación del Presente Plan Parcial.	I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas. Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del Nuevo Sector Benalúa Sur que contienen los planos de Ordenación del Presente Plan Parcial.
Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana. Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, es de aplicación la Ley Reguladora de la actividad Urbanística, cuyas determinaciones se han	Artículo 2º.- Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana. Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, es de

¹ Realmente es el artículo 14 (en la normativa escrita hay un “salto” del artículo 12 al 14, no existiendo el 13. Así, sucesivamente con los siguientes artículos).

Normas Urbanísticas

seguido en su integridad, así como las NNUU del PGMO en todo aquello no regulado expresamente en estas ordenanzas.	aplicación la legislación urbanística, así como las NNUU del PGMO en todo aquello no regulado expresamente en estas ordenanzas.
Artículo 3º.- Terminología de conceptos. Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones generales de los usos y actividades").	Artículo 3º.- Terminología de conceptos. Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones generales de los usos y actividades").
II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Artículo 4º.- División del sector en zonas. El suelo del sector en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada se divide en las siguientes zonas: <u>A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO</u> (Incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio). A.1. Zona de edificación "según alineación de vial subtipo "edificación retranqueada", en bloques en forma de L, en las manzanas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10. M-11, M-12, M-13, M-14, M-15. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el "Artículo 9" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. La manzana M-8 también tiene asignada esta tipología genérica, pero al ser su configuración y uso característico distinto al de las manzanas señaladas en el párrafo anterior, su normativa particular se desarrolla específicamente en el "Artículo 11" de estas ordenanzas. A.2. Zona de edificación "según alineación de vial", subtipo "edificación cerrada con patio de manzana", excepto en planta baja, en las manzanas M-3 y M-4 con frente la Avda. del	II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Artículo 4º.- División del sector en zonas. El suelo del sector en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada se divide en las siguientes zonas: <u>A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO</u> (Incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio). A.1. Zona de edificación según alineación de vial subtipo "edificación retranqueada", en bloques en forma de L, en las manzanas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10. M-11, M-12 y M-13. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el "Artículo 9" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. Las manzanas M-8, M-14 y M-17 también tienen asignada esta tipología genérica, pero al ser su configuración y uso característico distinto al de las manzanas señaladas en el párrafo anterior, su normativa particular se desarrolla específicamente en los Artículo 11, 13 y 16 de estas ordenanzas. A.2. Zona de edificación "según alineación de vial", subtipo "edificación cerrada con patio de manzana", excepto en planta baja, en las manzanas M-3 y M-4 con frente la Avda. del

Normas Urbanísticas

Catedrático Soler, situadas entre las calles Alberola y Pérez Medina. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el "Artículo 10" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. A.3. Zona de Servicios Urbanos destinada al uso de Estación de Servicio, ubicada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Avenida de Elx. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el 'Artículo 12" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA B.1. Zona reservada para la construcción de centros docentes. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo "14" y se rotula con esta clave en el plano de zonificación. B.2. Zona reservada a la construcción de equipamiento público. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo "15" y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.	Catedrático Soler, situadas entre las calles Alberola y Pérez Medina. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el "Artículo 10" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. A.3. Zona de Servicios Urbanos destinada al uso de Estación de Servicio, ubicada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Avenida de Elx. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el 'Artículo 12" y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación. A.4. Zona de edificación según “volumetría específica”: aplicable a las manzanas 15, 16 y 18.² Se justifica esta tipología en que estas manzanas tienen una configuración singular en el Plan Parcial, cada una por diferentes razones, lo que motiva su regulación particular en artículos 14, 15 y 17, para cada una de ellas. B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA B.1. Zona reservada para la construcción de centros docentes. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo "18" y se rotula con esta clave en el plano de zonificación. B.2. Zona reservada a la construcción de equipamiento público. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo "19" y se rotula con esta clave en el plano de zonificación. B.3. Zona reservada al equipamiento ubicado en el antiguo edificio de Harinas Cloquell, que se desarrolla en el artículo 20. C.- OTRAS ZONAS DOTACIONES TITULARIDAD PÚBLICA.
--	---

² Este tipología está prevista en el artículo 53.1.c) de las NNUU del PGMO.

Normas Urbanísticas

C.- OTRAS ZONAS DOTACIONES TITULARIDAD PÚBLICA. C.1. Zona reservada para el sistema de Espacios Libres y Red Viaria, ambas de dominio y uso público. Estas zonas tendrán el régimen general aplicable a las del mismo tipo del Plan general de Alicante. No obstante, dentro de la Red Viaria se ubican las chimeneas catalogadas recientemente como Bien de Relevancia Local, con grado de protección Integral. Por ello, se ha incorporado íntegramente a estas Ordenanzas, como artículo 16 de la normativa, o parte con eficacia normativa, de citado Catálogo de Protección.	C.1. Zona reservada para el sistema de Espacios Libres y Red Viaria, ambas de dominio y uso público. Estas zonas tendrán el régimen general aplicable a las del mismo tipo del Plan general de Alicante, sin perjuicio de las particularidades establecidas en las presentes normas. No obstante, dentro de la Red Viaria se ubican las chimeneas catalogadas recientemente como Bien de Relevancia Local, con grado de protección Integral. Por ello, se ha incorporado íntegramente a estas Ordenanzas, como artículo 16 de la normativa, o parte con eficacia normativa, de citado Catálogo de Protección.
Artículo 5º.- Estudio de Detalle Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas en los artículos que desarrollan la Normativa Particular, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la Legislación vigente de rango superior. Especialmente no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.	Artículo 5º.- Estudio de Detalle. Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas en los artículos que desarrollan la Normativa Particular, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la Legislación vigente de rango superior. Especialmente no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.
Artículo 6º.- Parcelaciones. La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación.	Artículo 6º.- Parcelaciones. La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación.
Artículo 7º.- Régimen General. 1.- Las edificabilidades construidas asignadas a cada unidad de ejecución, y dentro de ella a cada manzana y bloque, en el "cuadro resumen de superficies y edificabilidades" que contiene el Plan Parcial, servirá de base para el cálculo y distribución de derechos edificatorios en las Reparcelaciones y, en su caso, en los Estudios de Detalle.	Artículo 7º.- Régimen General. 1.- Las edificabilidades construidas asignadas a cada unidad de ejecución, y dentro de ella a cada manzana y bloque, en el "cuadro resumen de superficies y edificabilidades" que contiene el Plan Parcial, servirá de base para el cálculo y distribución de derechos edificatorios en las Reparcelaciones y, en su caso, en los Estudios de Detalle.

Normas Urbanísticas

2.- La densidad y número de viviendas será la marcada, para cada unidad. cada manzana y cada bloque, en el citado “cuadro de superficies y edificabilidades” que contiene el Plan Parcial, y no podrá alterarse. 3.- La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones: - A.- las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50). - B.- las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computara íntegramente la superficie que le excediere. - C- Las superficies construidas de sótano. - D- Las superficies construidas de techo en entreplantas. 4.- En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos, fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.	2.- La densidad y número de viviendas será la marcada, para cada unidad, cada manzana y cada bloque, en el citado “cuadro de superficies y edificabilidades” que contiene el Plan Parcial, y tendrá carácter indicativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. 3.- La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones: - A.- las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50). - B.- las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computara íntegramente la superficie que le excediere. - C- Las superficies construidas de sótano. - D- Las superficies construidas de techo en entreplantas. 4.- En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos, fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona. 5.- Sin perjuicio de lo anterior, la regulación de lo dispuesto para las manzanas 14, 15, 16, 17 y 18 será la contemplada de manera específica en las presentes normas, en su correspondiente articulado. 6.- En todo lo no regulado en cuanto a condiciones de edificación en el presente Plan Parcial se entenderán de aplicación las Normas Diseño y Calidad de la Generalitat Valenciana DC09, o norma de rango equivalente que las sustituya.
III.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS TITULARIDAD PRIVADA.	III.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS TITULARIDAD PRIVADA.

Normas Urbanísticas

Artículo 8.- Condiciones comunes a todas las zonas: El uso global o predominante en el Sector, tal como se impone en el Anejo del Plan General Municipal de Ordenación, es el Residencial, si bien con una importante proporción de Usos Terciarios. Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, en sus Artículos 90, 91 y 92 (Usos Residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (Usos Terciarios). Dentro del volumen delimitado por las alineaciones, alturas y vuelos que marca el presente Plan, la composición y distribución arquitectónica serán libres. Por exigencia de la evacuación de aguas pluviales en las parcelas que no puedan desaguar por gravedad (las situadas aguas abajo del Colector General que discurre por la Avenida Central), se instalarán redes separativas de pluviales y residuales.	Artículo 8.- Condiciones comunes a todas las zonas: El uso global o predominante en el Sector, tal como se impone en el Anejo del Plan General Municipal de Ordenación, es el Residencial, si bien con una importante proporción de Usos Terciarios. Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, en sus Artículos 90, 91 y 92 (Usos Residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (Usos Terciarios). Dentro del volumen delimitado por las alineaciones, alturas y vuelos que marca el presente Plan, la composición y distribución arquitectónica serán libres. Por exigencia de la evacuación de aguas pluviales en las parcelas que no puedan desaguar por gravedad (las situadas aguas abajo del Colector General que discurre por la Avenida Central), se instalarán redes separativas de pluviales y residuales.
Artículo 9 Normas Particulares de la zona A-1, de Tipología Edificación Retranqueada; en bloques en L. Corresponde a las manzanas denominadas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-15. La normativa específica que regula los usos y la edificación es: <u>Normas relativas a la ocupación.</u> a.- dimensión mínima de parcela. Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 200 m2, debiendo además ocupar toda la anchura de las manzanas. Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores. b.- ocupación	Artículo 9.- Normas Particulares de la zona A-1, de Tipología Edificación Retranqueada; en bloques en L. Corresponde a las manzanas denominadas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12 y M-13. En todo caso deberán respetarse las normativa y medidas de integración previstas en el Estudio de Integración Paisajística y las relativas a la Infraestructura Verde del Sector. La normativa específica que regula los usos y la edificación es: <u>Normas relativas a la ocupación.</u> a.- dimensión mínima de parcela. Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 200 m2, debiendo además ocupar toda la anchura de las manzanas. Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores. b.- ocupación

Normas Urbanísticas

~~En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que la construcción pueda superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios.~~

b.1. En planta de sótano:

- i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a cada manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización.
- ii. La referida parcela (identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde), vinculada a cada manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1³ del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5⁴ del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

³

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

⁴

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen **superficies superpuestas**, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un **complejo inmobiliario de carácter urbanístico** en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación

Normas Urbanísticas

En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales.

c.- retranqueos

En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua, y respetando el retranqueo de tres metros en el lindero frontal recayente a las citadas plazas públicas.

Esta banda de tres metros de suelo privado no edificable sobre rasante tendrá el carácter de espacio de dominio privado público, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial será idéntico y en continuidad con el de las Plazas Públicas a que de frente.

Normas relativas a la edificación.**d . altura máxima y mínima de la edificación**

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto. Asimismo, la posición de las líneas de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

b.2. En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales.

c.- retranqueos

En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua, y respetando el retranqueo de tres metros en el lindero frontal recayente a las citadas plazas públicas.

Esta banda de tres metros de suelo privado no edificable sobre rasante tendrá el carácter de espacio de dominio privado público, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial será idéntico y en continuidad con el de las Plazas Públicas a que de frente.

Normas relativas a la edificación.**d . altura máxima y mínima de la edificación**

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto. Asimismo, la posición de las líneas de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.

Normas Urbanísticas

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PG de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PG de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

Normas Urbanísticas

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGM, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j.- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGM, en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8, y 9, del citado artículo. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores	El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGM, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j.- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNPGM. en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 9, del citado artículo. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo. --terciario especial, en los términos señalados en el art. 93. A. de las NNUU del PGOU, introducido por la M.P. nº 42. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores
Artículo 10.- Normas Particulares de la Zona A-2 de tipología Edificación Cerrada con Patio de Manzana, con fachada a la Avenida del Catedrático Soler. Corresponde a las manzanas denominadas M-3, y M-4. La normativa específica que regula en este artículo los usos y la edificación es básicamente la misma que la expuesta en el artículo 9 para la zona de bloque abierto en L. No obstante se desarrolla en su totalidad para mayor facilidad de manejo de estas ordenanzas. Normas relativas a la ocupación.	Artículo 10.- Normas Particulares de la Zona A-2 de tipología Edificación Cerrada con Patio de Manzana, con fachada a la Avenida del Catedrático Soler. Corresponde a las manzanas denominadas M-3, y M-4. La normativa específica que regula en este artículo los usos y la edificación es básicamente la misma que la expuesta en el artículo 9 para la zona de bloque abierto en L. No obstante, se desarrolla en su totalidad para mayor facilidad de manejo de estas ordenanzas. Normas relativas a la ocupación.

Normas Urbanísticas

a.- dimensión mínima de parcela

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 250 m².

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela deberá ser total en planta baja, y adosarse a las edificaciones colindantes para mantener la banda continua de edificación proyectada.

En plantas superiores se espeterá un fondo edificable de 14 metros.

c.- retranqueos

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

Mediante estudio de detalle se podrá variar, sin merma de la superficie global prevista en el Plan, la configuración del patio de manzana establecido por el plan.

Normas relativas a la edificación**d.- altura máxima y mínima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de hasta un metro en las alturas asignadas, por exceso ó defecto.

a.- dimensión mínima de parcela

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 250 m².

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela deberá ser total en planta baja, y adosarse a las edificaciones colindantes para mantener la banda continua de edificación proyectada.

En plantas superiores se espeterá un fondo edificable de 14 metros.

c.- retranqueos

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

Mediante estudio de detalle se podrá variar, sin merma de la superficie global prevista en el Plan, la configuración del patio de manzana establecido por el plan.

Normas relativas a la edificación**d.- altura máxima y mínima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de hasta un metro en las alturas asignadas, por exceso o defecto.

Normas Urbanísticas

Asimismo, la posición de la línea de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Las plantas de sótano podrán ocupar el total de la parcela, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del PGMO.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las “construcciones avanzadas” que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda: más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PG de Alicante.

Asimismo, la posición de la línea de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Las plantas de sótano podrán ocupar el total de la parcela, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del PGMO.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las 'construcciones avanzadas' que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda: más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PO de Alicante.

Normas Urbanísticas

Normas relativas a los usos i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de esas normas. j.- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo. --terciario-comercial en planta baja y primer piso con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO, en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8 y 9, del citado artículo. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.	Normas relativas a los usos i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del POMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de esas normas. j.- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo. --terciario-comercial en planta baja y primer piso con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO, en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8 y 9, del citado artículo. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo. --terciario especial, en los términos señalados en el art. 93. A. de las NNUU del PGOU, introducido por la M.P. nº 42. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.
Artículo 11.- Normas Particulares de la parcela A-3, tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./Doscientos. Corresponde la parcela de forma triangular, de 406 m2, situada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Doscientos.	Artículo 11.- Normas Particulares de la parcela M-8, tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./Doscientos. Corresponde la parcela de forma triangular, de 406 m2, situada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Doscientos.

Normas Urbanísticas

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del P. G.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

La parcela mínima es la existente de 406 m2.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela no excederá de doscientos metros cuadrados (200 m2), y deberá situarse al sur de la parcela conforme se recoge en la documentación gráfica.

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que, en ningún caso, pueda sobresalir dicha construcción de los rasantes de las aceras públicas perimetrales.

La zona de retranqueo resultante al norte de la parcela tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, no pudiendo instalarse, por tanto, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial idéntico y en continuidad con el de las aceras públicas a queda frente.

c.- retranqueos

La edificación podrá implantarse sobre las alineaciones exteriores, si bien deberá guardar un retranqueo de diez metros (10 m) a la edificación situada al Norte de la parcela.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del P. G.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

La parcela mínima es la existente de 406 m2.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela no excederá de doscientos metros cuadrados (200 m2), y deberá situarse al sur de la parcela conforme se recoge en la documentación gráfica.

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que, en ningún caso, pueda sobresalir dicha construcción de los rasantes de las aceras públicas perimetrales.

La zona de retranqueo resultante al norte de la parcela tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, no pudiendo instalarse, por tanto, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial idéntico y en continuidad con el de las aceras públicas a queda frente.

c.- retranqueos

La edificación podrá implantarse sobre las alineaciones exteriores, si bien deberá guardar un retranqueo de diez metros (10 m) a la edificación situada al Norte de la parcela.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

Normas Urbanísticas

La altura máxima de la edificación no excederá de cinco plantas, es decir, baja más cuatro (B + 4), y de quince metros (15 m) medidos desde la rasante del punto medio de la fachada a C/. Federico Mayo.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los apartados c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las NN UU del PGMO.

e.- edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1.200 m2 construidos.

f.- entreplantas

No se admitirán entreplantas.

g.- elementos salientes

Excepto en la fachada Norte en que quedan prohibidas, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

h.- aparcamiento

La edificación deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 25 m2construidos destinados a usos terciario comercial, o recreativo, más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a otros usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PGMO de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

La altura máxima de la edificación no excederá de cinco plantas, es decir, baja más cuatro (B + 4), y de quince metros (15 m) medidos desde la rasante del punto medio de la fachada a C/. Federico Mayo.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los apartados c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las NN UU del PGMO.

e.- edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1.200 m2 construidos.

f.- entreplantas

No se admitirán entreplantas.

g.- elementos salientes

Excepto en la fachada Norte en que quedan prohibidas, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

h.- aparcamiento

La edificación deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 25 m2construidos destinados a usos terciario comercial, o recreativo, más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a otros usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 "garajes y aparcamientos en los edificios", de la NN UU del PGMO de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

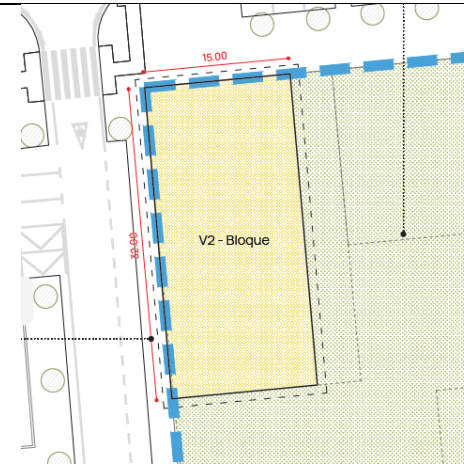
Normas Urbanísticas

El uso característico es Terciario-comercial, con las limitaciones impuestas por el artículo 95 del PGMO. j.- como usos compatibles se admiten --Terciario oficinas --Dotacional.	El uso característico es Terciario-comercial, con las limitaciones impuestas por el artículo 95 del PGMO. j.- como usos compatibles se admiten --Terciario oficinas --Dotacional.
Artículo 12.- Normas Particulares de la parcela de uso Servicio Urbano. Gasolinera. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La instalación que se proyecte deberá cumplir, además de las ordenanzas que aquí se contienen, la Normativa Sectorial y Medioambiental que pudiera serle de aplicación por su singular actividad. Normas relativas a la ocupación. a.- dimensión mínima de parcela. La parcela mínima es la existente de 1460 m2, no permitiéndose la división de la misma. b.- ocupación La ocupación de la parcela no excederá de cuatrocientos metros cuadrados por lo que respecta a cuerpos cerrados de edificación. Las instalaciones, banderolas publicitarias y marquesinas no tienen limitada su ocupación sin que pueda sobresalir de las alineaciones exteriores. c.- retranqueos La edificación cerrada guardará un retranqueo mínimo de cuatro metros respecto a las alineaciones exteriores.	Artículo 12.- Normas Particulares de la parcela de uso Servicio Urbano. Gasolinera. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La instalación que se proyecte deberá cumplir, además de las ordenanzas que aquí se contienen, la Normativa Sectorial y Medioambiental que pudiera serle de aplicación por su singular actividad. Normas relativas a la ocupación. a.- dimensión mínima de parcela. La parcela mínima es la existente de 1460 m2, no permitiéndose la división de la misma. b.- ocupación La ocupación de la parcela no excederá de cuatrocientos metros cuadrados por lo que respecta a cuerpos cerrados de edificación. Las instalaciones, banderolas publicitarias y marquesinas no tienen limitada su ocupación sin que pueda sobresalir de las alineaciones exteriores. c.- retranqueos La edificación cerrada guardará un retranqueo mínimo de cuatro metros respecto a las alineaciones exteriores.

Normas Urbanísticas

<u>Normas relativas a la edificación</u> d.- altura máxima y mínima de la edificación. La altura máxima de la edificación cerrada será de una planta y cuatro metros. e.- edificabilidad La edificabilidad máxima de edificación cerrada será de 400 m2 construidos. <u>Normas relativas a los usos</u> f.- uso característico <i>El</i> uso característico es el de estación de servicio - gasolinera. g.- como usos compatibles se admiten --terciario-comercial dentro de la misma instalación. --terciario-oficinas al servicio de la instalación.	<u>Normas relativas a la edificación</u> d.- altura máxima y mínima de la edificación. La altura máxima de la edificación cerrada será de una planta y cuatro metros. e.- edificabilidad La edificabilidad máxima de edificación cerrada será de construidos. <u>Normas relativas a los usos</u> f.- uso característico <i>El</i> uso característico es el de estación de servicio - gasolinera. g.- como usos compatibles se admiten --terciario-comercial dentro de la misma instalación. --terciario-oficinas al servicio de la instalación.
	Artículo 13.- Normas Particulares de la manzana M-14, de Tipología Edificación Retranqueada. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

Normas Urbanísticas

**Normas relativas a la ocupación.****a.- dimensión mínima de parcela.**

Se contempla expresamente que la parcela identificada como M-14 en los planos de ordenación será indivisible, sin perjuicio de su división horizontal. Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación**b.1. En planta de sótano:**

- i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y



Normas Urbanísticas

	tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. ii. La referida parcela identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde, vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1⁵ del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5⁶ del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2. En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales. c.- retranqueos
--	---

⁵ 1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

⁶ 5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen **superficies superpuestas**, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un **complejo inmobiliario de carácter urbanístico** en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación

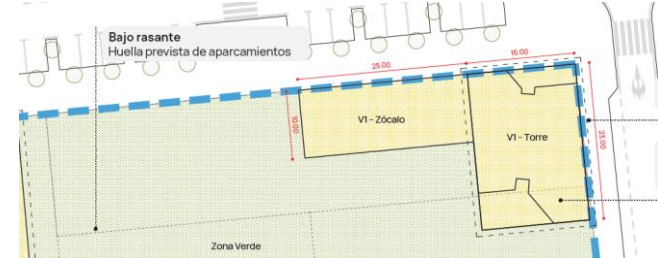
Normas Urbanísticas

	En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua. Normas relativas a la edificación. d . altura máxima y mínima de la edificación La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5). La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto. Asimismo, se podrá escalonar una planta las edificaciones para adaptarse a la pendiente del terreno. Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO. e.- entreplantas Se admiten entreplantas. con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G. f.- elementos salientes Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones
--	---

Normas Urbanísticas

	avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). g.- tratamiento de medianeras vistas No se contempla la existencia de medianeras vistas. h.- aparcamiento Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios. <u>Normas relativas a los usos</u> i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j.- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. -- terciario especial, en los términos señalados en el artículo 93.A de las NNUU del PGMO. k.- usos prohibidos
--	---

Normas Urbanísticas

	No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores
	Artículo 14.- Normas Particulares de la manzana M-15, de tipología Volumetría Específica. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:  Normas relativas a la ocupación. a.- dimensión mínima de parcela. Se contempla expresamente que la parcela identificada como M-15 en los planos de ordenación será indivisible, sin perjuicio de su división horizontal. b.- ocupación b.1.- En planta de sótano: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y

Normas Urbanísticas

	tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. ii. La referida parcela (identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde), vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2.- En planta baja, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, podrá ocupar la totalidad de la banda edificable. b.3.- En planta de pisos, la edificación se podrá disponer libremente dentro de los límites del sólido capaz establecido en los planos de ordenación. c.- retranqueos En planta baja, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes y al lindero lateral recayente a C/García Andreu, para mantener la banda de edificación continua. El retranqueo será libre en los planos de fachada recayentes a la zona verde. Normas relativas a la edificación. d . altura máxima y mínima de la edificación
--	--

Normas Urbanísticas

	La altura máxima de la edificación no excederá de diecisiete plantas, es decir, baja más dieciséis (B+16) dentro del sólido capaz definido en este PP. La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO. Por encima de la planta baja podrá haber una planta diáfana, que no computará como techo construido -exceptuando cajas de escaleras y ascensores- ni como número de planta a efectos de altura de la edificación. e.- entreplantas Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G. f.- elementos salientes Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). No obstante, se permitirán marquesinas integradas en planta baja, hacia el interior de la manzana, que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos a 6m. g.- tratamiento de medianeras vistas No se contempla la existencia de medianeras vistas. h.- aparcamiento
--	---

Normas Urbanísticas

	Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios. Normas relativas a los usos i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j .- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NN UU del PGMO. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. -- terciario especial, en los términos señalados en el artículo 93.A de las NNUU del PGMO. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.
	Artículo 15.- Normas Particulares de la manzana M-16, de Tipología Edificación Abierta, “Edificio Harinas Bufort”. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

Normas Urbanísticas

**Normas relativas a la ocupación.****a.- dimensión mínima de parcela.**

Se contempla expresamente que la parcela identificada como M-16 en los planos de ordenación será indivisible, sin perjuicio de su división horizontal.

b.- ocupación**b.1.- En planta de sótano:**

- i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del PGMO.
- ii. Dada la particularidad de la edificación existente en la parcela (edificio “Harinas Bufort”), que se incorpora al Catálogo de Protecciones del Plan Parcial, y que, por tanto, se conserva parcialmente conforme a sus determinaciones (protección ambiental), la ocupación de sótano será la prevista expresamente en los planos de ordenación, resolviendo la necesidad de aparcamiento conforme se indica en el siguiente apartado.

Normas Urbanísticas

	iii. Se vincula a esta parcela una finca de subsuelo identificada expresamente en los planos de ordenación, que se podrá ocupar en su totalidad para uso de aparcamiento, coincidiendo con el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. iv. La referida parcela identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde, vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2.- En planta baja y de pisos, la edificación se ajustará a las condiciones establecidas expresamente en los planos de ordenación, conforme a las determinaciones de la Ficha del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial. c.- retranqueos En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes. En los planos de fachada recayentes a la zona verde, se aplicará lo dispuesto en el apartado de elementos salientes de este artículo.
--	--

Normas Urbanísticas

	En la planta ático se contempla un retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros a las calles Dr. Just y García Andreu, y a la Avenida de Elx, pudiendo alcanzar la línea de fachada en el resto. Normas relativas a la edificación. d . altura máxima y mínima de la edificación d.1.- En el edificio principal: No se establece un número de plantas determinado, debiendo quedar dentro del volumen actual del edificio. Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos a, c, d, e, f, y g, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. La edificación se ajustará a las condiciones establecidas expresamente en los planos de ordenación, conforme a las determinaciones de la Ficha del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial. d.2.- En el volumen lateral: No se establece un número de plantas determinado, alcanzando como máximo la altura de cornisa del edificio principal del apartado anterior. La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, y g, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. El antepecho de la nueva edificación deberá alinearse a la línea superior del antepecho del edificio principal.
--	--

Normas Urbanísticas

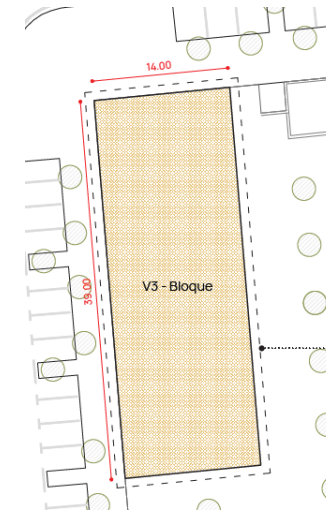
	d.3.- En el Silo: La altura será la actualmente existente, y por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, e, f, y g, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. Se permitirán actuaciones de rehabilitación en las celdas para permitir su visita, inspección y puesta en valor, así como escaleras de comunicación y/o evacuación, etc., si bien deberá mantenerse la lectura general del uso primitivo del edificio. Así mismo, la edificación se ajustará a las condiciones establecidas expresamente en los planos de ordenación, conforme a las determinaciones de la Ficha del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial. e.- entreplantas Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G. f.- elementos salientes Excepto en las fachadas a viario y en la totalidad del Silo, que quedan prohibidos, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). g.- tratamiento de medianeras vistas No se contempla la existencia de medianeras vistas. h.- aparcamiento
--	--

Normas Urbanísticas

	Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios. Normas relativas a los usos i.- uso característico El uso característico es el terciario, en las siguientes categorías: --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NN UU del PGMO. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. j .- como usos compatibles se admiten -- residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. --terciario especial, en los términos señalados en el artículo 93.A de las NNUU del PGMO. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.
	Artículo 16.- Normas Particulares de la manzana M-17, de tipología Edificación Retranqueada.

Normas Urbanísticas

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

**Normas relativas a la ocupación.****a.- dimensión mínima de parcela.**

Se contempla expresamente que la parcela identificada como M-14 en los planos de ordenación será indivisible, sin perjuicio de su división horizontal. Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación

b.1. En planta de sótano:



Normas Urbanísticas

	i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. i. La referida parcela identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde, vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2. En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales. c.- retranqueos En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua.
--	--

Normas Urbanísticas

Normas relativas a la edificación.**d . altura máxima y mínima de la edificación**

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto. Asimismo, la posición de las líneas de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta cinco metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMU.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas. con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones

Normas Urbanísticas

	avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). g.- tratamiento de medianeras vistas No se contempla la existencia de medianeras vistas. h.- aparcamiento Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 contruidos destinados a usos terciarios. <u>Normas relativas a los usos</u> i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j .- como usos compatibles se admiten --terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo.
--	--

Normas Urbanísticas

	--terciario especial, en los términos señalados en el art. 93. A. de las NNUU del PGOU, conforme M.P. nº 42. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores
	Artículo 17.- Normas Particulares de la manzana M-18, de tipología Volumetría Específica. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:



Normas Urbanísticas

	<u>Normas relativas a la ocupación.</u> a.- dimensión mínima de parcela. Se contempla expresamente que la parcela identificada como M-18 en los planos de ordenación será indivisible, sin perjuicio de su división horizontal. b.- ocupación b.1.- En planta de sótano: i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. ii. La referida parcela (identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde), vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.
--	---

Normas Urbanísticas

	b.2.- En planta baja, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales. b.3.- En plantas de piso, la edificación se podrá disponer libremente dentro de los límites del sólido capaz establecido en los planos de ordenación. c.- retranqueos En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua. <u>Normas relativas a la edificación.</u> d . altura máxima y mínima de la edificación La altura máxima de la edificación no excederá de diez (10) plantas, es decir, baja más nueve (B + 9). Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO. Por encima de la planta baja podrá haber una planta diáfana, que no computará como techo construido -exceptuando cajas de escaleras y ascensores- ni como número de planta a efectos de altura de la edificación. e.- entreplantas
--	---

Normas Urbanísticas

	Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G. f.- elementos salientes Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). No obstante, se permitirán marquesinas integradas en planta baja, hacia el interior de la manzana, que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos a 6m. g.- tratamiento de medianeras vistas La medianera existente tendrá tratamiento de fachada a efectos estéticos y constructivos, además se permitirán la apertura de huecos una vez superada la planta baja del edificio dotacional medianero B2. h.- aparcamiento Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios. <u>Normas relativas a los usos</u> i.- uso característico El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGM, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. j.- como usos compatibles se admiten
--	---

Normas Urbanísticas

	--terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO. --terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO. --terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. --dotacional en planta baja y edificio exclusivo. --terciario especial, en los términos señalados en el art. 93. A. de las NNUU del PGOU, conforme M.P. nº 42. k.- usos prohibidos No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.
IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. Artículo 14.- Normas Particulares de la parcela B-1, Dotacional Público de uso Docente. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas. <u>Normas relativas a la ocupación.</u> a.- dimensión de parcela.	IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. Artículo 18.- Normas Particulares de la parcela B-1, Dotacional Público de uso Docente. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas. <u>Normas relativas a la ocupación.</u> a.- dimensión de parcela.

Normas Urbanísticas

La parcela docente es la existente de 13.585 m², permitiéndose la división de la misma si las necesidades municipales, dentro del mismo grupo de dotación, requiriesen otros usos además del previsto.

b.- ocupación

La ocupación global de la parcela docente no sobrepasará el 30%, si bien, mediante estudio de detalle y sin alterar este máximo global para toda la parcela, se podrán permitir ocupaciones mayores en las parcelas resultantes de una eventual división de la parcela original.

c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación

La edificación guardará un retranqueo mínimo de diez metros respecto a las alineaciones exteriores, y su emplazamiento será tal que, en ningún caso, impida la visualización del mar desde las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y C/ Pérez Medina, o desde la Avenida Central de 25 mts.

Su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivo básico el de configurar la fachada de la Avenida de Elx, respetando, en lo posible, la banda de edificación indicada en los planos del Plan Parcial.

Normas relativas a la edificación**d.- altura máxima y mínima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación cerrada será de tres plantas, es decir, baja más dos (B + 2).

La altura de la edificación no podrá exceder de diez metros (10 mts.).

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

e.- edificabilidad

La edificabilidad será de 0,50 m² construidos por cada m² de parcela.

La parcela docente es la existente de 13.585 m², permitiéndose la división de la misma si las necesidades municipales, dentro del mismo grupo de dotación, requiriesen otros usos además del previsto.

b.- ocupación

La ocupación global de la parcela docente no sobrepasará el 30%, si bien, mediante estudio de detalle y sin alterar este máximo global para toda la parcela, se podrán permitir ocupaciones mayores en las parcelas resultantes de una eventual división de la parcela original.

c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación

La edificación guardará un retranqueo mínimo de diez metros respecto a las alineaciones exteriores, y su emplazamiento será tal que, en ningún caso, impida la visualización del mar desde las calles prolongación de C/ Arquitecto Guardiola y C/ Pérez Medina, o desde la Avenida Central de 25 mts.

Su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivo básico el de configurar la fachada de la Avenida de Elx, respetando, en lo posible, la banda de edificación indicada en los planos del Plan Parcial.

Normas relativas a la edificación**d.- altura máxima y mínima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación cerrada será de tres plantas, es decir, baja más dos (B + 2).

La altura de la edificación no podrá exceder de diez metros (10 mts.).

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

e.- edificabilidad

La edificabilidad será de 0,50 m² construidos por cada m² de parcela.

Normas Urbanísticas

Espacios libres de la parcela f.- Plazas de aparcamiento La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la pared. g.- espacios libres El espacio libre de edificación no destinado a pistas deportivas a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado. Normas relativas a los usos h.- uso característico El uso característico es el Docente en todas sus categorías. i.- uso compatible. El de equipamiento cultural, o deportivo recreativo, en cualquiera de sus categorías. En cualquier caso, mediante los trámites legalmente previstos, podrá destinarse a los usos dotacionales que resulten más convenientes a los intereses municipales. j.- usos prohibidos. Cualquier otro uso distinto del dotacional público.	Espacios libres de la parcela f.- Plazas de aparcamiento La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la pared. g.- espacios libres El espacio libre de edificación no destinado a pistas deportivas a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado. Normas relativas a los usos h.- uso característico El uso característico es el Docente en todas sus categorías. i.- uso compatible. El de equipamiento cultural, o deportivo recreativo, en cualquiera de sus categorías. En cualquier caso, mediante los trámites legalmente previstos, podrá destinarse a los usos dotacionales que resulten más convenientes a los intereses municipales. j.- usos prohibidos. Cualquier otro uso distinto del dotacional público.
Artículo 15.- Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.	Artículo 19.- Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.

Normas Urbanísticas

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMU, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión de parcela

La parcela mínima es la existente ~~de 3.286 m².~~

b.- ocupación

~~En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que pueda sobresalir esta construcción de las rasantes de la acera perimetral a la manzana.~~

~~En planta baja y de pisos, respetando el retranqueo establecido en el párrafo siguiente, la ocupación del área edificable podrá ser total.~~

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMU, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión de parcela

La parcela mínima es la existente.

b.- ocupación

b.1.- En planta de sótano:

- i. Se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Así mismo, se podrá ocupar el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana, en las condiciones que se determinen en el proyecto de reparcelación correspondiente. El forjado de la planta sótano no podrá superar las cotas alimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios, y tendrá como límite una profundidad suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización.
- ii. La referida parcela (identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde), vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de

Normas Urbanísticas

c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación. La edificación sobre rasante guardará un retranqueo mínimo de cinco metros respecto a las alineaciones exteriores y su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivos básicos el cierre visual de la Avenida Central de 25 mts, y la integración espacial con la plaza de la manzana colindante. Normas relativas a la edificación d.- altura máxima y mínima de la edificación. La altura máxima de la edificación cerrada será de cuatro plantas, es decir, baja más tres (B + 3). La altura de la edificación no podrá exceder de dieciséis metros (16 mts.) medidos desde la cota de la acera en el cruce de la Avenida Central con la calle Capitán Dema. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.	acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2.- En planta baja, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales. b.3.- En plantas de piso, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, podrá ocupar la totalidad de la banda edificable. c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación. En planta baja, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua. En plantas de piso guardará un retranqueo mínimo de nueve metros a la edificación colindante. Normas relativas a la edificación d.- altura máxima y mínima de la edificación. La altura máxima de la edificación no excederá de tres plantas, es decir, planta baja más dos (B + 2). Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO.
--	---

Normas Urbanísticas

e. - edificabilidad La edificabilidad total no podrá exceder de un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de solar neto, es decir, 3.286 m²c. Espacios libres de la parcela f.- Plazas de aparcamiento La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela. g.- espacios libres El espacio libre de edificación deberá integrarse en continuidad con las aceras perimetrales, debiendo tratarse de manera homogénea con las zonas verdes públicas del Plan Parcial. Normas relativas a los usos h.- uso característico El uso característico es el de Equipamiento Cultural.	Por encima de la planta baja podrá haber una planta diáfana, que no computará como techo construido -exceptuando cajas de escaleras y ascensores- ni como número de planta a efectos de altura de la edificación. e. - edificabilidad La edificabilidad total no podrá exceder de 1,5 m²/m². Espacios libres de la parcela f.- Plazas de aparcamiento La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela. Se podrá ocupar parte del subsuelo vinculada a la parcela para la disposición de aparcamientos, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo. g.- espacios libres El espacio libre de edificación deberá integrarse en continuidad con las aceras perimetrales, debiendo tratarse de manera homogénea con las zonas verdes públicas del Plan Parcial. Normas relativas a los usos h.- uso característico El uso característico es el de Equipamiento Dotacional Múltiple. i.- usos compatibles Será uso compatible el Residencial Dotacional.
--	---

Normas Urbanísticas

i.- usos compatibles Serán usos compatibles los de Equipamiento Público Deportivo, Recreativo y Asistencial. En cualquier caso, mediante los trámites legales oportunos podrá destinarse a otros usos Dotacionales Públicos, que resulten más convenientes a los intereses municipales. j.- usos prohibidos. Cualquier otro uso distinto del Dotacional Público.	j.- usos prohibidos. Cualquier otro uso distinto del Dotacional Público.
	Artículo 20.- Norma Particular de la parcela B-3, Dotacional Público destinada a Equipamiento “Edificio Harinas Cloquell”. Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación. Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas. Normas relativas a la ocupación. a.- dimensión de parcela La parcela mínima es la existente. b.- ocupación b.1.- En planta de sótano: i. En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que pueda sobresalir esta construcción de las rasantes de la acera perimetral a la manzana y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55 .6 de las NNUU del PGMO.

Normas Urbanísticas

	ii. Dada la particularidad de la edificación existente en la parcela (edificio “Harinas Cloquell”), que se incorpora al Catálogo de Protecciones del Plan Parcial, y que, por tanto, se conserva parcialmente conforme a sus determinaciones, la ocupación de sótano será la prevista expresamente en los planos de ordenación, resolviendo la necesidad de aparcamiento conforme se indica en el siguiente apartado. iii. Se podrá vincular a esta parcela una finca de subsuelo identificada expresamente en los planos de ordenación, que se podrá ocupar en su totalidad para uso de aparcamiento, coincidiendo con el subsuelo de la zona verde pública vinculada a esta manzana. El forjado de la planta sótano tendrá como límite una franja suficiente para la correcta implantación de los servicios urbanísticos de la zona verde, en el modo previsto en el Proyecto de Urbanización. iv. La referida parcela identificada en el apartado anterior como subsuelo de la zona verde, vinculada a esta manzana, tendrá carácter privativo, pudiendo obtener la condición de finca y/o parcela independiente, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 26.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). A tal efecto, podrá ser objeto de adjudicación a las personas propietarias de la presente manzana, mediante reparcelación o, en su caso, mediante la constitución de complejo inmobiliario conforme a las determinaciones del artículo 26.5 del citado texto legal, o norma que lo sustituya, observando, en todo caso, la legislación hipotecaria y de acceso al Registro de la Propiedad. Se incluirán las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. b.2.- En planta baja y de pisos, la edificación se ajustará a las condiciones establecidas expresamente en los planos de ordenación, conforme a las determinaciones de la Ficha del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial. c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación.
--	---

Normas Urbanísticas

	La parcela incluye un edificio existente, incluido en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial, debiendo respetarse a estos efectos las condiciones establecidas en la respectiva ficha, tanto en lo relativo a los elementos preservados obligatoriamente como a los nuevos elementos permitidos, compatibles con el nivel de protección asignado. Normas relativas a la edificación d.- altura máxima y mínima de la edificación. La altura máxima de la edificación no excederá de tres plantas, es decir, baja más dos (B + 2). A las edificaciones objeto de catalogación (protección ambiental), podrán anexarse nuevas construcciones conforme a las alineaciones y planos de ordenación urbanística determinados en la Modificación Puntual del PGOU Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G. e.- entreplantas Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.G. f.- elementos salientes Excepto en las fachadas protegidas, que quedan prohibidos, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts). g.- tratamiento de medianeras vistas No se contempla la existencia de medianeras vistas.
--	---

Normas Urbanísticas

	<u>Espacios libres de la parcela</u> f.- Plazas de aparcamiento La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela. Se podrá ocupar parte del subsuelo vinculada a la parcela para la disposición de aparcamientos, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo. g.- espacios libres El espacio libre de edificación deberá integrarse en continuidad con las aceras perimetrales, debiendo tratarse de manera homogénea con las zonas verdes públicas del Plan Parcial. <u>Normas relativas a los usos</u> h.- uso característico El uso característico es el de Equipamiento Dotacional Múltiple. i.- usos compatibles En cualquier caso, mediante los trámites legales oportunos podrá destinarse a otros usos Dotacionales Públicos, que resulten más convenientes a los intereses municipales. i.- usos prohibidos. Cualquier otro uso distinto del Dotacional Público.
	Art. 21.- Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las Manzanas M-14, M-15, M-16 y B-3. La urbanización de la zona verde tendrá en consideración la diferencia de rasante entre la Avenida de Elx y la Avenida Central, lo que requerirá la adopción de medidas que

Normas Urbanísticas

	faciliten la integración, conectividad y accesibilidad. A tal efecto, la dotación de servicios y equipamientos tendrá también como objetivo generar un espacio público de gran centralidad a nivel de barrio. En cuanto al subsuelo, se admite parcialmente, según los planos de ordenación, el uso de aparcamiento privado, vinculado a las manzanas M-14, M-15, M-16 y B-3, en la forma prevista en sus respectivas normas reguladoras.
	Art. 22.- Normas particulares de urbanización y usos en zona verde ubicada en el entorno de las Manzanas M-18 y B-2. La urbanización de la zona verde tendrá en consideración la diferencia de rasante existente, lo que requerirá la adopción de medidas que faciliten la integración, conectividad y accesibilidad. En cuanto al subsuelo, se admite parcialmente, según los planos de ordenación, el uso de aparcamiento privado, vinculado a las manzanas M-18 y B-3, en la forma prevista en sus respectivas normas reguladoras.
Artículo 16.- Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial. Se transcriben a continuación la normativa de aplicación o "parte con eficacia normativa" del Catálogo de Protección de las citadas chimeneas. El "entorno de protección" al que se hace referencia que en la Normativa ha sido reflejado en los planos de ordenación del presente Plan Parcial tal como se grafía en plano nº 3 del Catálogo. Respecto al "espacio abierto al ámbito territorial" y "el espacio libre asociado" a que se refieren los artículos 7 y 8 de las Ordenanzas del Catálogo (pero que no se grafían en planos del Catálogo), también se han reflejado en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial con las dimensiones exigidas en los artículos citados.	Artículo 23.- Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial. Se transcriben a continuación la normativa de aplicación o "parte con eficacia normativa" del Catálogo de Protección de las citadas chimeneas. El "entorno de protección" al que se hace referencia que en la Normativa ha sido reflejado en los planos de ordenación del presente Plan Parcial tal como se grafía en plano nº 3 del Catálogo. Respecto al "espacio abierto al ámbito territorial" y "el espacio libre asociado" a que se refieren los artículos 7 y 8 de las Ordenanzas del Catálogo (pero que no se grafían en planos del Catálogo), también se han reflejado en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial con las dimensiones exigidas en los artículos citados.

Normas Urbanísticas

CATALOGO DE PROTECCIÓN DE LAS CHIMENEAS DE BENALUA-SUR (PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.2 DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE)

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.1.- NORMAS URBANÍSTICAS

OBJETO

Es objeto de las presentes ordenanzas y normas urbanísticas regular la actividad edificatoria en el ámbito del presente Catálogo.

FIGURA DE PROTECCIÓN

De conformidad con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico Artístico, así como con relación a la legislación de ordenación del suelo.

·Siguiendo además las recomendaciones de la Conselleria de Cultura y Educación las dos chimeneas se catalogan con la categoría de Bien de Relevancia Local.

1.2.- GRADO DE PROTECCIÓN.

De conformidad a lo establecido en el artículo 92 del reglamento de planeamiento las dos chimeneas quedan incluidas en el nivel de protección INTEGRAL.

1.3.- DEFINICIÓN DEL ENTORNO DE AFECCIÓN

Esta delimitación se ciñe casi en exclusiva a garantizar un ámbito geográfico y material que permita la contemplación de ambas chimeneas en cuanto que elementos estéticos,

CATALOGO DE PROTECCIÓN DE LAS CHIMENEAS DE BENALUA-SUR (PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.2 DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE)

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.1.- NORMAS URBANÍSTICAS

OBJETO

Es objeto de las presentes ordenanzas y normas urbanísticas regular la actividad edificatoria en el ámbito del presente Catálogo.

FIGURA DE PROTECCIÓN

De conformidad con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico Artístico, así como con relación a la legislación de ordenación del suelo.

·Siguiendo además las recomendaciones de la Conselleria de Cultura y Educación las dos chimeneas se catalogan con la categoría de Bien de Relevancia Local.

1.2.- GRADO DE PROTECCIÓN.

De conformidad a lo establecido en el artículo 92 del reglamento de planeamiento las dos chimeneas quedan incluidas en el nivel de protección INTEGRAL.

1.3.- DEFINICIÓN DEL ENTORNO DE AFECCIÓN

Esta delimitación se ciñe casi en exclusiva a garantizar un ámbito geográfico y material que permita la contemplación de ambas chimeneas en cuanto que elementos estéticos,

Normas Urbanísticas

así como hitos de referencia en la perspectiva de la calle Quintiliano, denominada también Avd. Central.

De acuerdo con la ya mencionada Ley de Patrimonio, en concreto de acuerdo con el contenido del artículo 28.b, el hecho legal de la declaración monumental conlleva su delimitación geográfica y el entorno afectado.

En el plano nº 3 se indica gráficamente los límites del entorno de protección de las dos chimeneas. La delimitación del entorno comprende una figura rectangular cerrada con arreglo a la siguiente descripción literal.

- A poniente línea recta que en vertical atraviesa la Avd. Central y une los dos puntos siguientes, esquina sureste situada en el encuentro de la calle prolongación de Alberola y su encuentro con la alineación norte de la Avd Central. Siendo el segundo que se encuentra en la esquina noreste situada en la manzana delimitada la alineación sur de la Avd. Central y prolongación de la calle Alberola.

- A norte línea recta que discurre entre el vértice de la esquina de la manzana situada a norte de la Avd. Central en su encuentro con prolongación de la calle Alberola, cruza transversalmente esta calle prolongación de Alberola, continúa por la fachada orientada a sur de la manzana situada entre las calles prolongación de Alberola y Arquitecto Guardiola, atraviesa transversalmente esta segunda calle hasta el encuentro de la prolongación de la alineación de la fachada de poniente de la calle prolongación Arquitecto Guardiola y su encuentro con la prolongación de la alineación sur de esta misma manzana.

- A levante línea perpendicular que atraviesa transversalmente la Avd. Central, desde el punto de levante descrito en el párrafo anterior, hasta su encuentro con la alineación de fachada de la manzana calificada con uso docente en el P.P. 1/2.

- A sur línea que discurre por la alineación norte de la manzana arriba referida con uso docente, cuya prolongación hacia poniente atraviesa transversalmente la prolongación de la calle Alberola hasta su encuentro con la alineación definida a poniente.

así como hitos de referencia en la perspectiva de la calle Quintiliano, denominada también Avd. Central.

De acuerdo con la ya mencionada Ley de Patrimonio, en concreto de acuerdo con el contenido del artículo 28.b, el hecho legal de la declaración monumental conlleva su delimitación geográfica y el entorno afectado.

En el plano nº 3 se indica gráficamente los límites del entorno de protección de las dos chimeneas. La delimitación del entorno comprende una figura rectangular cerrada con arreglo a la siguiente descripción literal.

- A poniente línea recta que en vertical atraviesa la Avd. Central y une los dos puntos siguientes, esquina sureste situada en el encuentro de la calle prolongación de Alberola y su encuentro con la alineación norte de la Avd Central. Siendo el segundo que se encuentra en la esquina noreste situada en la manzana delimitada la alineación sur de la Avd. Central y prolongación de la calle Alberola.

- A norte línea recta que discurre entre el vértice de la esquina de la manzana situada a norte de la Avd. Central en su encuentro con prolongación de la calle Alberola, cruza transversalmente esta calle prolongación de Alberola, continúa por la fachada orientada a sur de la manzana situada entre las calles prolongación de Alberola y Arquitecto Guardiola, atraviesa transversalmente esta segunda calle hasta el encuentro de la prolongación de la alineación de la fachada de poniente de la calle prolongación Arquitecto Guardiola y su encuentro con la prolongación de la alineación sur de esta misma manzana.

- A levante línea perpendicular que atraviesa transversalmente la Avd. Central, desde el punto de levante descrito en el párrafo anterior, hasta su encuentro con la alineación de fachada de la manzana calificada con uso docente en el P.P. 1/2.

- A sur línea que discurre por la alineación norte de la manzana arriba referida con uso docente, cuya prolongación hacia poniente atraviesa transversalmente la prolongación de la calle Alberola hasta su encuentro con la alineación definida a poniente.

Normas Urbanísticas

Esta delimitación del entorno excluye las fachadas de los edificios y elementos materiales coincidentes con las líneas teóricas de delimitación.

14.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS

- Art. 1.

Los elementos existentes en el ámbito espacial del presente Catálogo quedan bajo la protección genérica de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 2.

Se define como entorno de protección el que regula por mandato legislativo el espacio geográfico afectado por el bien monumental. Este entorno queda definido por la delimitación plasmada en el plano nº 3 y la correspondiente descripción literal en punto 1.3 del apartado anterior de Parte con Eficacia Normativa.

La formalización del diseño a realizar por el P.P. 1/2 en el interior del ámbito de protección adaptará sus soluciones a lo previsto por esta normativa.

- Art. 3.

Cualquier intervención sobre los objetos de la declaración de Bien Relevante Local, las chimeneas, estará subordinada a lo prescrito por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 4.

Queda prohibida la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios.

- Art. 5.

Queda prohibida la inclusión de cuantos elementos menoscaben o impidan la adecuada apreciación o contemplación visual de las dos chimeneas.

Esta delimitación del entorno excluye las fachadas de los edificios y elementos materiales coincidentes con las líneas teóricas de delimitación.

14.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS

- Art. 1.

Los elementos existentes en el ámbito espacial del presente Catálogo quedan bajo la protección genérica de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 2.

Se define como entorno de protección el que regula por mandato legislativo el espacio geográfico afectado por el bien monumental. Este entorno queda definida delimitación plasmada en el plano nº 3 y la correspondiente descripción literal en punto 1.3 del apartado anterior de Parte con Eficacia Normativa.

La formalización del diseño a realizar por el P.P. 1/2 en el interior del ámbito de protección adaptará sus soluciones a lo previsto por esta normativa.

- Art. 3.

Cualquier intervención sobre los objetos de la declaración de Bien Relevante Local, las chimeneas, estará subordinada a lo prescrito por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 4.

Queda prohibida la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios.

- Art. 5.

Queda prohibida la inclusión de cuantos elementos menoscaben o impidan la adecuada apreciación o contemplación visual de las dos chimeneas.

Normas Urbanísticas

- Art. 6.

Aquellas señales de información imprescindibles para la orientación de los usuarios de las vías públicas colindantes con las chimeneas quedarán dispuestas de tal manera que no interfieran la contemplación de los bienes monumentales.

- Art. 7.

Se define como espacio abierto al ámbito territorial y espacial contiguo que engloba el espacio libre asociado. Este espacio será abierto y excluirá elementos que interfieran la contemplación de las chimeneas.

Esta área será una figura geométrica que tendrá una longitud, en sentido este-oeste, no menor de cincuenta metros. A su vez en sentido norte sur una dimensión transversal no inferior a dieciséis metros.

- Art. 8.

Se define como espacio libre asociado el ámbito territorial y espacial más próximo a las chimeneas. Este espacio será un vacío que permitirá la contemplación visual de las chimeneas.

Las chimeneas gozarán de un espacio libre asociado cuyo volumen quedará determinado por los siguientes parámetros:

- a) Cualquier plano vertical a norte y sur de las chimeneas quedarán retranqueados como mínimo a metro y medio de la chimenea más próxima.
- b) La longitud mínima del hueco que definen estos parámetros en la dirección norte sur será de nueve metros.
- c) En el eje este-oeste, coincidente con en el de la avenida Central, cualquier plano vertical quedará retranqueado, como mínimo 6 metros de la chimenea más próxima.

- Art. 6.

Aquellas señales de información imprescindibles para la orientación de los usuarios de las vías públicas colindantes con las chimeneas quedarán dispuestas de tal manera que no interfieran la contemplación de los bienes monumentales.

- Art. 7.

Se define como espacio abierto al ámbito territorial y espacial contiguo que engloba el espacio libre asociado. Este espacio será abierto y excluirá elementos que interfieran la contemplación de las chimeneas.

Esta área será una figura geométrica que tendrá una longitud, en sentido este-oeste, no menor de cincuenta metros. A su vez en sentido norte sur una dimensión transversal no inferior a dieciséis metros.

- Art. 8.

Se define como espacio libre asociado el ámbito territorial y espacial más próximo a las chimeneas. Este espacio será un vacío que permitirá la contemplación visual de las chimeneas.

Las chimeneas gozarán de un espacio libre asociado cuyo volumen quedará determinado por los siguientes parámetros:

- a) Cualquier plano vertical a norte y sur de las chimeneas quedarán retranqueados como mínimo a metro y medio de la chimenea más próxima.
- b) La longitud mínima del hueco que definen estos parámetros en la dirección norte sur será de nueve metros.
- c) En el eje este-oeste, coincidente con en el de la avenida Central, cualquier plano vertical quedará retranqueado, como mínimo 6 metros de la chimenea más próxima.

Normas Urbanísticas

d) La longitud mínima que define estos huecos en la dirección este-oeste. será de veintidós metros. - Art. 9. El nivel de pavimento comprendido en el espacio libre asociado a las chimeneas coincidirá con el de arranque constructivo de dichos elementos. - Art. 10. El pavimento situado en este nivel inmediato a las chimeneas, determinado en el artículo ocho, será realizado con tierra apisonada o gravas de piedra natural. - Art. 11. El pavimento de la superficie del espacio abierto será similar al previsto en el futuro proyecto de urbanización general del P.P. 1/2. Quedará expresamente prohibido el empleo de materiales cerámicos o similares, por desvirtuar conceptualmente el contenido de las chimeneas. - Art. 12. Las barandillas de protección y quitamiedos cumplirán lo previsto en las normas de seguridad de lugares de pública concurrencia, permitiendo la contemplación y visión del Bien de Relevancia Local protegido. Quedan excluidas aquellas soluciones, materiales a base de fábrica de obra. - Art. 13. Dado el carácter patrimonial del bien protegido por el ámbito del presente PE las actuaciones a realizar irán precedidas del correspondiente proyecto arquitectónico, así como de cuantos estudios sectoriales se precise. La aprobación patrimonial corresponde a la administración competente que en cada momento tutele el patrimonio artístico, de conformidad a lo establecido por la legislación vigente.	d) La longitud mínima que define estos huecos en la dirección este-oeste. será de veintidós metros. - Art. 9. El nivel de pavimento comprendido en el espacio libre asociado a las chimeneas coincidirá con el de arranque constructivo de dichos elementos. - Art. 10. El pavimento situado en este nivel inmediato a las chimeneas, determinado en el artículo ocho, será realizado con tierra apisonada o gravas de piedra natural. - Art. 11. El pavimento de la superficie del espacio abierto será similar al previsto en el futuro proyecto de urbanización general del P.P. 1/2. Quedará expresamente prohibido el empleo de materiales cerámicos o similares, por desvirtuar conceptualmente el contenido de las chimeneas. - Art. 12. Las barandillas de protección y quitamiedos cumplirán lo previsto en las normas de seguridad de lugares de pública concurrencia, permitiendo la contemplación y visión del Bien de Relevancia Local protegido. Quedan excluidas aquellas soluciones, materiales a base de fábrica de obra. - Art. 13. Dado el carácter patrimonial del bien protegido por el ámbito del presente PE las actuaciones a realizar irán precedidas del correspondiente proyecto arquitectónico, así como de cuantos estudios sectoriales se precise. La aprobación patrimonial corresponde a la administración competente que en cada momento tutele el patrimonio artístico, de conformidad a lo establecido en legislación vigente.
--	--

Normas Urbanísticas

Sin menoscabo de la autorización precedente, se atenderá a la que corresponda en su competencia al Ayuntamiento de Alicante.	Sin menoscabo de la autorización precedente, se atenderá a la que corresponda en su competencia al Ayuntamiento de Alicante.
	Artículo 24.- Normas Particulares relativas a los elementos del Catálogo “Edificio Harinas Bufort” y “Edificio Harinas Cloquell”. Serán de aplicación las fichas del del Texto refundido del Catálogo de Protecciones del Plan Parcial I/2 “Benalúa Sur”. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 15 y 20 de estas normas. Artículo 25.- Infraestructura verde del sector. La Infraestructura Verde del Sector se delimita en el plano de ordenación 01. La infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental, cultural y territorial, y está formada por los espacios libres y zonas verdes públicas del sector, los elementos recogidos en el Texto Refundido del Catálogo de Protecciones del PP I/2 “Benalúa Sur”, así como los itinerarios que permiten su conexión entre sí, y con la infraestructura verde regional. Los usos que alberguen deberán ser compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura.

Por el equipo redactor

Fdo Beatriz Ortiz Javaloyes
Abogada Urbanista

Fdo.- Fdo.- Ignacio Company Selma
Arquitecto

Fdo.- Carlos García Fuentes
Arquitecto

II.- NORMATIVA Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN DEL ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

9.- NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN

El uso natural del paisaje responde a la perspectiva urbanística de control y desarrollo del municipio en determinados aspectos que podrían afectar a su percepción visual y estética.

Las siguientes normas o medidas están encaminadas a garantizar la armonía y las perspectivas de paisaje urbano, a través de la creación de un paisaje homogéneo y coherente con su entorno, y a partir de una adecuada protección, gestión y ordenación del territorio, proporcionando de este modo a los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Son elementos del paisaje urbano los espacios públicos, las construcciones, los espacios libres de edificación y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan a la percepción visual, estética y de seguridad -fachadas de los edificios, publicidad, antenas, alarmas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos y cualquier otra instalación accesoria a las construcciones o al resto de los elementos del paisaje urbano-.

Espacios Libres

Se prohibirá cualquier acto que pueda perjudicar, afear o ensuciar el arbolado, las plantaciones de toda clase y las instalaciones complementarias en los parques y jardines públicos, como estatuas, rejas, protecciones, farolas, y otros elementos que contribuyen a su embellecimiento.

Los propietarios de espacios con elementos arbóreos están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos.

Se admitirán todas las actividades relacionadas con su mantenimiento, limpieza, protección y conservación.

Las construcciones y elementos auxiliares que pudiera haber en estos espacios deberán ser objeto también de su mantenimiento y conservación.

Mantenimiento de la composición arquitectónica

Las obras de mantenimiento de las edificaciones, tendentes a la buena conservación de éstas, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición existente.

Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta la edificación antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

Se ha de velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada.

Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, sea en fachada interior o exterior, han de mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas –instalaciones básicas de servicios, telefonía, electricidad y gas- y con las condiciones que se determinen y en los ámbitos permitidos.

Los proyectos de los edificios de nueva planta habrán de prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias sobre las fachadas de los edificios como, por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableado, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio, que habrá de ser aceptada por los servicios técnicos municipales correspondientes, contando con la oportuna licencia.

En este sentido, existe una “Ordenanza Municipal reguladora de la instalación y funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas en el municipio de Alicante”

Normas Urbanísticas

Artículo 3. Minimización del impacto visual y sobre el medio ambiente.

1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental, además deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada. Su ubicación, características y condiciones de funcionamiento deberán minimizar los niveles de exposición del público en general, conforme al RD 1066/2001, manteniendo una adecuada calidad del servicio.

2. Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse y del ambiente en que se enclave. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias prescritas por los Servicios Técnicos Municipales competentes para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno.

3. Se establecerá la obligación de solicitar la compartición de instalaciones cuando las instalaciones se ubiquen en terrenos de dominio público, o bien, resulte más apropiado para la obtención de un nivel más alto de protección del medio y de la población, para garantizar mejor la integración de las instalaciones en el entorno que se sitúan, o para favorecer el despliegue de aquellas infraestructuras que produzcan un menor impacto visual y ambiental sobre el entorno.

Mantenimiento del paramento exterior del edificio

Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes a las fachadas de las edificaciones por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público.

Los elementos arquitectónicos de soporte –paramentos, ornamentos, cornisas, balcones, terrazas, barandillas, etc. se han de mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, graffiti, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.

Instalaciones de aire acondicionado y captadores de energía solar

En los proyectos de construcción de las edificaciones se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de repartición, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general, de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del PGOU referente a las instalaciones de climatización.

Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, deberán

Normas Urbanísticas

quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público.

Instalación de alarmas

Se permitirá la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en los ramales interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso nunca sobre la fachada.

Las condiciones de forma y color de los aparatos habrán de respetar la composición cromática de la edificación y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

Instalación de infraestructuras de comunicación

La constante evolución de las telecomunicaciones ha creado la necesidad de su regulación mediante un marco legislativo en materia de infraestructuras, de forma que los propietarios de viviendas o locales puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de éstas. Por ello, desde el presente Estudio de Integración Paisajística se exige el cumplimiento de la legislación correspondiente en materia de instalación de infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

En todo caso, habrá que elegir la ubicación que evite que sean vistas desde las vías y espacios públicos, y que sean compatibles con su función. Además, dichas instalaciones no podrán incorporar leyendas o anagramas que tengan carácter publicitario y, si son visibles, únicamente podrán ser de color neutro.

Terrazas y cubiertas

Se admitirá la colocación de aparatos de captación solar y acondicionadores de aire y sus conductos, siempre que no se apoyen o fijen en elementos o paredes singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la colocación de aparatos e instalaciones, siempre que el conjunto esté protegido visualmente según un proyecto global y no sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admitirá la instalación, de elementos para tender la ropa, siempre que no distorsionen elementos singulares de la composición de la edificación ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Normas Urbanísticas

Se admitirá la colocación de una sola antena con la función de TV, de radio y de comunicación en la terraza o cubierta de una edificación, siempre que no se apoyen o fijen en elementos singulares, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Toldos

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de una edificación para protegerlos del sol, si bien deberán respetar la armonía cromática, de forma que las edificaciones, sea un conjunto integrado no sólo en sí mismo sino con el entorno colindante. Se recomienda el empleo de materiales textiles monocromáticos.

En definitiva, todas estas medidas no tienen otro objetivo que crear un paisaje urbano homogéneo, de forma que todo elemento constitutivo del mismo guarde armonía con el entorno. No obstante, las medidas preventivas mencionadas, son directrices generales, pudiendo desarrollarse de forma pormenorizada a través de las pertinentes Ordenanzas Municipales. Asimismo, la propia administración municipal podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

III.- PLANOS DE ORDENACIÓN (en documento aparte)

O.1.- INFRAESTRUCTURA VERDE DEL SECTOR

O.2.- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

O.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

O.4.- AFECCIÓN DE COSTAS. VISOR MAPAMA.