



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA: PLENO	21 DE SEPTIEMBRE DE 2007
BOP N° 216	5 DE NOVIEMBRE DE 2007

**MODIFICACION PUNTUAL N° 2 PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR SECTOR APD/7
"CERAMICA-LOS ANGELES"**

Aprobado por la Junta de Gobierno Local del
Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión

de 05 FEB. 2007

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

Fdor. Pedro Romero Ponce

D.T. PLANEAMIENTO URBANISTICO. SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR SECTOR APD/7 "CERAMICA-LOS ANGELES"**

INDICE

=====

	<u>Página nº</u>
MEMORIA.	
1. ANTECEDENTES	1
2. DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR REFERIDAS A LOS USOS.	2
3. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.	3
4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN	3
5. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL	30
 TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS	
TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.	
Art. 1º. Campo de aplicación territorial de las ordenanzas	2
Art. 2º. Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.	2
Art. 3º. Terminología de conceptos	3

	<u>Página nº</u>
TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	
Art. 4º. División del sector en zonas	3
Art. 5º. Estudios de Detalle	4
Art. 6º. Parcelaciones.	5
Art. 7º. Proyectos de Urbanización	5
TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.	
Art. 8º. Condiciones comunes a todas las zonas	6
Art. 9º. Normas particulares de la zona Za.	6
Art. 10º. Normas particulares de la zona Zb	12
Art. 11º. Normas particulares de la zona Zc	17
TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.	
Art. 12º. Normas particulares de la zona E de centros docentes.	21
Art 13º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento de uso sanitario, asistencial, administrativo y cultural.	25
Art. 14º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.	28

TÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Art 15º. Generalidades	29
Artículo 16º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y acerados.	29
Art. 17º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.	30
Art. 18º. Suministro de energía eléctrica.	30
Art. 19º. Alumbrado exterior.	31

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL SECTOR APD/7, "CERAMICA-LOS ANGELES"**

M E M O R I A

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2006001386 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/7, "Cerámica-Los Angeles", del vigente PGMO.

1. ANTECEDENTES.

- El Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/7, Cerámica-Los Angeles, redactado por iniciativa municipal, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 7 de Septiembre de 1990.
- Posteriormente, el 10 de Febrero de 1998, se aprobó una primera Modificación Puntual cuyo objeto era permitir, en la totalidad de zonas de destino privado del referido Plan, la construcción de 3 plantas de sótano en lugar de la única planta admitida en la redacción inicial del PERI.
- El pasado mes de Septiembre se presentó un escrito ante el Ayuntamiento en nombre de la mercantil "Dictámenes Empresariales, S.A." en el que solicitaban que el Ayuntamiento acometiera una nueva modificación del Plan Especial de Reforma Interior que nos ocupa con el fin de permitir el uso terciario de oficinas en las plantas bajas de la totalidad de manzanas y calificaciones de destino privado existentes en el plan, tal como había hecho ya en algunos planes de desarrollo del PGMO que tenían una regulación de usos muy similar a este Plan.

Dicha solicitud es la que ha motivado la Orden de Trabajo del Gerente de Urbanismo para que se acometa la modificación solicitada.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR REFERIDAS A LOS USOS.

El Plan vigente prevé tres zonas edificables de uso privado con calificaciones distintas y tipologías de edificación diferentes, que denomina Za, Zb, y Zc. A efectos de tener una visión global de los usos admitidos en las plantas bajas, se hace el siguiente resumen de la normativa urbanística aplicable:

- a) En la zona Za, destinada a la edificación semicerrada alineada a vial se exige el uso terciario comercial, estando prohibidos los usos residenciales, industriales, dotacionales y terciarios no comerciales.
- b) La zona Zb, destinada a edificación cerrada en anillo, con patio central de manzana ajardinado dedicado a uso privativo de las viviendas, tiene una doble regulación en función de la calle a la que recaiga:
 - En el frente de las calles de 20 m., se exige el uso terciario comercial.
 - En el resto, se permite dicho uso, admitiéndose también los usos propios del suelo de utilización conjunta, garaje aparcamiento de las viviendas, instalaciones técnicas comunes y los vinculados a la comunidad de propietarios para actividades de convivencia.

En ambas soluciones están prohibidos los usos residenciales, industriales, dotaciones y terciarios no comerciales.

- c) Por último, la zona Zc es también una zona de edificación cerrada, aunque con patio de manzana ocupable en planta baja, que se adosa a una serie de edificaciones situadas en su límite sur, fuera del sector, y que completan la manzana. En planta baja, se permite el uso terciario comercial, el de garaje aparcamiento de las viviendas y algún uso industrial (talleres de reparación y producción artesanal), estando prohibidos los usos residenciales, dotacionales y los terciarios e industriales no admitidos expresamente.

3. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

El objeto de esta modificación puntual nº 2 es permitir que en todas las zonas donde se exige o permite el uso terciario comercial, se pueda implantar el uso terciario en su modalidad de oficinas, tal como está regulado en el artículo 96 del vigente PGMO. También se propone establecer la posibilidad de que se puedan implantar usos dotacionales, de titularidad pública o privada.

Este objetivo de flexibilizar el régimen de usos de las plantas bajas con el fin de posibilitar que se implanten establecimientos que generen una importante actividad urbana y, por tanto, favorezcan el control social del espacio público, ha sido uno de los argumentos fundamentales que se ha utilizado en la justificación de diversas modificaciones puntuales de planes ya aprobados en los que había una mayor restricción en los usos permitidos (Plan Parcial sector APA/8, Garbinet; Plan Parcial La Condomina,...).

En este caso, y aunque se trata de una zona en la que ya hay una alta consolidación de usos en las plantas bajas, también se estima procedente aplicar este criterio general para permitir que algunos usos como los de prestación de servicios inmobiliarios, financieros, gestorías o, incluso, atención a la salud, educación,... puedan desarrollarse en el sector.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN.

Para posibilitar el objetivo señalado en el apartado anterior únicamente hay que introducir las modificaciones pertinentes en las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, sin necesidad de corregir ningún documento gráfico. En concreto, habría que modificar parcialmente la redacción de los artículos 9, 10 y 11 tal como se indica a continuación.

El artículo 9 de las Ordenanzas, tiene en estos momentos el siguiente contenido literal:

Artículo 9º. Normas particulares de la zona Za. (Texto vigente)

La zona Za corresponde a las áreas situadas en el norte y centro del sector, donde se prevé una serie de unidades residenciales homogéneas sobre una malla viaria ortogonal formando manzanas rectangulares, con la edificación alineada sobre una o dos de sus fachadas. Abarca nueve manzanas edificable (Za1 a Za9).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja sobre la alineación a viario se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m), y un fondo máximo de trece metros (13'00 m).*
- b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en el términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".*

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta, los residenciales, industriales, dotaciones y terciarios no comerciales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las nueva manzanas incluidas en esta zona Za es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal, salvo que se adjudiquen solares que tuvieren una superficie mínima edificable de doscientos metros cuadrados (200'00 m²), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales públicos.

a) Frente al viario principal del sector (Gran Vía, viarios de conexión Avda. Novelda con prolongación de la Avda. Pintor Baeza y calle central norte-sur), la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece metros (13'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

b) Frente a las restantes calles, la edificación no podrá sobrepasar las alineaciones interiores definidas en el plano de usos pormenorizados.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no podrá exceder de siete (7) plantas, es decir, baja y seis (B+6), ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B+3).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veinte metros y cincuenta centímetros (20'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera, en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura de la planta baja será de tres metros y cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

- b) *Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc).*
- c) *Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de fachada de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal.*

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego, o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

- a) *El número máximo de viviendas permitido es de cincuenta y una (51) en la manzana Za1; sesenta y cinco (65) en la manzana Za2; cincuenta y cinco (55) en la manzana Za3; sesenta (60) en cada una de las manzanas Za4 y Za5; cincuenta y cinco (55) en la manzana Za8; y cuarenta (40) en la manzana Za9..*
- b) *La superficie máxima construida por planta viene definida pro la banda de trece metros (13'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.
Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuento a vuelos máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0'50 m), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquellos será libre.*

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1'00 m). Los tendederos sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1'20 m.) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, seis (6), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

La redacción alternativa que se propone es la siguiente:

Artículo 9º. Normas particulares de la zona Za. (Texto propuesto)

La zona Za, corresponde a las áreas situadas en el norte y centro del sector, donde se prevé una serie de unidades residenciales homogéneas sobre una malla viaria ortogonal formando manzanas rectangulares, con la edificación alineada sobre una o dos de sus fachadas. Abarca nueva manzanas edificables (Za1 a Za9).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja sobre la alineación a viario se exige el uso terciario **en sus modalidades comercio y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado**, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m), y un fondo máximo de trece metros (13'00 m).
- b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en el términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y **terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.**

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-sbuterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las nueva manzanas incluidas en esta zona Za es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal, salvo que se adjudiquen solares que tuvieran una superficie mínima edificable de doscientos metros cuadrados

(200'00 m²), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales públicos.

- a) Frente al viario principal del sector (Gran Vía, viarios de conexión Avda. Novelda con prolongación de la Avda. Pintor Baeza y calle central norte-sur), la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece metros (13'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.
- b) Frente a las restantes calles, la edificación no podrá sobrepasar las alineaciones interiores definidas en el plano de usos pormenorizados.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no podrá exceder de siete (7) plantas, es decir, baja y seis (B+6), ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B+3).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veinte metros y cincuenta centímetros (20'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera, en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura de la planta baja será de tres metros y cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendedores sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de fachada de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso terciario y/o dotacional.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego, o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

a) El número máximo de viviendas permitido es de cincuenta y una (51) en la manzana Za1; sesenta y cinco (65) en la manzana Za2; cincuenta y cinco (55) en la manzana Za3; sesenta (60) en cada una de las manzanas Za4 y Za5; cincuenta y cinco (55) en la manzana Za8; y cuarenta (40) en la manzana Za9..

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación 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 un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0'50 m), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquellos será libre.

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1'00 m). Los tendedores sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1'20 m.) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, seis (6), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso **terciario y/o dotacional** de las plantas bajas.

Artículo 10º. Normas particulares de la zona Zb. (Texto vigente)

La zona Zb corresponde a la manzana situada en el centro del sector, en donde se prevé la edificación en anillo, con el patio de manzana dedicado a espacio privativo de las viviendas, con tratamiento ajardinado, y de área peatonal; abarca una sola manzana edificable (Zb).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja, en el frente a las calles de 20'00 m., se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m). En el resto de la planta baja se permite el uso terciario comercial, y los usos propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, además de los garaje de aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia, tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.*
- b) En las plantas superiores del edificio se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículo 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional"*

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales, dotacionales y terciarios no comerciales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta, o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

La edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La manzana m1 que constituya esta zona Zb es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación se constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieran una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200'00 m²), y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos y área de juego y recreo para niños.

Frente al viario y área de juego y recreo para niños, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una

profundidad máxima de trece metros (13'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes, de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) *La edificación deberá construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.*
- b) *Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.*

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) *La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2)*
- b) *Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.*
- c) *La altura de la edificación no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".*
- d) *La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.*
- e) *La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".*

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) *Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.*
- b) *Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.)*

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

- a) *El número máximo de viviendas permitido es de ciento cinco (105) viviendas en la manzana incluida en esta zona.*
- b) *La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores señaladas en el plano de usos pormenorizados.
Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos, a un metro (1'00 m) en las*

fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0'50), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquellos será libre.

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1'00 m). Los tendederos sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1'20 m) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas, cuatro (4), de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.

Artículo 10º. Normas particulares de la zona Zb. (Texto propuesto)

La zona Zb corresponde a la manzana situada en el centro del sector, en donde se prevé la edificación en anillo, con el patio de manzana dedicado a espacio privativo de las viviendas, con tratamiento ajardinado, y de área peatonal; abarca una sola manzana edificable (Zb).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja, en el frente a las calles de 20'00 m., se exige el uso terciario **en sus modalidades comercial y/o de oficinas o de equipamiento, público o privado**, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m). En el resto de la planta baja se permite el uso terciario **en sus modalidades comercial y/o de oficinas o de equipamiento, público o privado**, y los usos propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, además de los garaje de aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia, tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.

b) En las plantas superiores del edificio se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículo 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional"

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales, y **terciarios no contemplados en el apartado I.a de este artículo.**

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta, o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

La edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La manzana m1 que constituye esta zona Zb es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación se constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieran una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200'00 m²); y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos y área de juego y recreo para niños.

Frente al viario y área de juego y recreo para niños, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de trece metros (13'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes, de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) La edificación deberá construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2)
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.)

XI. Plazas de aparcamiento.

Habr  de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso **terciario y/o dotacional**.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de ciento cinco (105) viviendas en la manzana incluida en esta zona.
- b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de trece metros (13'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores sealadas en el plano de usos pormenorizados.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos, a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0'50), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquellos será libre.

No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que corresponderá por la aplicación de la regla anterior, podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1'00 m). Los tendederos sin forjado sealados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1'20 m) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas, cuatro (4), de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida de uso **terciario y/o dotacional** de las plantas bajas.

Artículo 11º. Normas particulares de la zona Zc. (Texto vigente)

La zona Zc corresponde a las áreas del borde sur y suroeste del sector, en donde se prevé completar el tejido urbano consolidado.

Abarca tres manzanas edificables (Zc1 a Zc3).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) *En planta baja, frente al viario establecido en el Plan Especial, se permite el uso terciario comercial, el de garaje aparcamiento de las viviendas de la respectiva edificación, y los talleres de reparación y de producción artesanal indicados en el artículo 97.2.c y d de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.*
- b) *En las plantas superiores de los edificios, se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".*

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotaciones; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales (salvo los talleres de reparación y producción artesanal), dotacionales y terciarios no comerciales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas edificables deberán tener una superficie tal que puedan albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a seis metros (6'00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

- a) *Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de quince metros (15'00m) en plantas superiores, mientras que en planta baja se podrá ocupar la totalidad del solar.*

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela

- a) *Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior, y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.*

La planta baja y, en su caso, la subterránea, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) *La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Avda. de Novelda –Calle de la Cerámica (manzanas Zcm2 y Zcm3), no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).
En la manzana Zcm1, las alturas no deberán exceder de cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B+3), salvo en la fachada central de la calle Llinares, en donde sólo podrán alcanzar tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2); ni serán inferiores a dos (2), es decir, baja y una (B+a1).*
- b) *Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.*
- c) *La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Avda. de Novelda y Calle de la Cerámica, en las manzanas Zcm2 y Zcm3, no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
En la manzana Zcm1, altura de la edificación no deberá exceder de doce metros (12'00 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja", salvo en la fachada del tramo central de la calle Llinares, en donde sólo podrá llegar a nueve metros cincuenta centímetros (9'50 m) sobre al indicada "cota de referencia de la planta baja".*
- d) *La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.*
- e) *La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".*

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

XI. Plaza de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial, con las excepciones indicadas en los apartados c.y.d del artículo 82.1 de las Normas Urbanísticas de el vigente P.G.M.O.U.

XII. Edificabilidad.

a) *El número máxima de viviendas permitido es de sesenta y una (61) en la manzana Zcm1; de treinta (30) en la Zcm2; y ocho (8) en la manzana Zcm3 (esto es, 94 viviendas en total).*

b) *La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de quince metros (15'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores, salvo en planta baja, que podrá ocuparse en su totalidad.*

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, sin que se admitan las alineaciones interiores de manzana. En aquel supuesto, la longitud de aquellos será libre.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida en las plantas bajas.

Artículo 11º. Normas particulares de la zona Zc. (Texto propuesto)

La zona Zc corresponde a las áreas del borde sur y suroeste del sector, en donde se prevé completar el tejido urbano consolidado.

Abarca tres manzanas edificables (Zc1 a Zc3).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja, frente al viario establecido en el Plan Especial, se permite el uso terciario **en sus modalidades comercial y/o de oficinas o de equipamiento, público o privado**, el de **garaje** **aparcamiento de las viviendas** de la respectiva edificación, y los talleres de reparación y de producción artesanal indicados en el artículo 97.2.c y d de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.
- b) En las plantas superiores de los edificios, se admiten los correspondientes al uso residencial, en los términos señalados en los artículos 90 al 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotaciones; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales (salvo los talleres de reparación y producción artesanal) **y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.**

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo, deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas edificables deberán tener una superficie tal que puedan albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a seis metros (6'00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

- a) Las edificaciones deberán implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de quince metros (15'00m) en plantas superiores, mientras que en planta baja se podrá ocupar la totalidad del solar.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

Las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior, y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.

La planta baja y, en su caso, la subterránea, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Avda. de Novelda –Calle de la Cerámica (manzanas Zcm2 y Zcm3), no deberá exceder de cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).
En la manzana Zcm1, las alturas no deberán exceder de cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B+3), salvo en la fachada central de la calle Llinares, en donde sólo podrán alcanzar tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2); ni serán inferiores a dos (2), es decir, baja y una (B+1).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Avda. de Novelda y Calle de la Cerámica, en las manzanas Zcm2 y Zcm3, no deberá exceder de catorce metros y cincuenta centímetros (14'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
En la manzana Zcm1, altura de la edificación no deberá exceder de doce metros (12'00 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja", salvo en la fachada del tramo central de la calle Llinares, en donde sólo podrá llegar a nueve metros cincuenta centímetros (9'50 m) sobre la indicada "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

XI. Plaza de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial, con las excepciones indicadas en los apartados c y d del artículo 82.1 de las Normas Urbanísticas de el vigente P.G.M.O.U.

XII. Edificabilidad.

a) El número máxima de viviendas permitido es de sesenta y una (61) en la manzana Zcm1; de treinta (30) en la Zcm2; y ocho (8) en la manzana Zcm3 (esto es, 94 viviendas en total).

b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de quince metros (15'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores, salvo en planta baja, que podrá ocuparse en su totalidad.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelo máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, sin que se admitan las alineaciones interiores de manzana. En aquel supuesto, la longitud de aquellos será libre.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida en las plantas bajas.

5. DOCUMENTACION DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual nº 2 contiene la siguiente documentación:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la Modificación propuesta.
- B. Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, incorporando el articulado vigente tras la Modificación Puntual nº 1 aprobada mediante acuerdo plenario de 10 de Febrero de 1998, así como las modificaciones que se derivan de las presente Modificación nº 2 y que se ha descrito en el apartado anterior de esta Memoria.

Alicante, Enero de 2007

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL
D.T. DE PLANEAMIENTO



Fdo.: Manuel Beltrá Martínez