

siguiendo la documentación gráfica del proyecto, que posibilitará en un futuro, rematar la zona con las unidades contiguas.

También se posibilitan las permutas con terrenos limítrofes que facilitan un mejor aprovechamiento de la parcela.

#### UNIDAD DE ACTUACION D-23

- Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación o Reparcelación. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Edificación.
- Superficie aproximada de la unidad: 408 m<sup>2</sup>.
- Usos previstos y tolerados: Residencial, equipamiento comunitario pequeño comercio, garages, etc. y otros usos complementarios de la actividad residencial.
- Uso global: Residencial unifamiliar en parcela independiente o adosada y/o vivienda colectiva.
- Intensidad de la edificación y alineaciones: La indicada en la documentación gráfica del proyecto (Planos 1:500).
- Número máximo de viviendas: 2.
- Número máximo de plantas construidas: Tres (B+2).
- El Ayuntamiento podrá dispensar del Estudio de Detalle de esta unidad, si mediante una reparcelación (si fuese necesaria), los propietarios de los terrenos afectados, ajustan sus parcelas edificables, a la ordenación establecida en el proyecto y se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias.
- Otras determinaciones: Como a la unidad contigua (D-22), se recomienda respetar la documentación gráfica del proyecto que facilita un mejor aprovechamiento de la parcela (permuta) y a su vez permite un remate de la zona y acorde con las unidades próximas.

#### UNIDAD DE ACTUACION D-24

- Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Compensación o Reparcelación. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Edificación.
- Superficie aproximada de la unidad: 2.952 m<sup>2</sup>.
- Usos previstos y tolerados: Residencial, equipamiento comunitario, pequeño comercio, garages, hostelería, etc. y otros usos complementarios de la actividad residencial como almacenes, industrias no molestas, no insalubres, no nocivas y no peligrosas.
- Uso global: Residencial colectivo.
- Intensidad de la edificación y alineaciones: La indicada en la documentación gráfica del proyecto (Plano n.º 40).
- Número máximo de viviendas: 18.
- Número máximo de plantas construidas: Tres (B+2).
- El Ayuntamiento podrá dispensar del Estudio de Detalle de esta unidad, si mediante una reparcelación (si fuese necesaria), los propietarios de los terrenos afectados, ajustan sus parcelas edificables, a la ordenación establecida en el proyecto y se comprometen a realizar las obras de urbanización necesarias.
- Otras determinaciones: Se liberará en planta baja de la edificación un paso libre con una anchura mínima de 8 metros que comunique con los núcleos residenciales contiguos.

#### UNIDAD DE ACTUACION D-25

- Sistema de Actuación: Actuación Directa.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Edificación.
- Superficie aproximada de la unidad: 928 m<sup>2</sup>.
- Usos previstos y tolerados: Residencial, equipamiento comunitario, pequeño comercio, garages, etc. y otros usos complementarios de la actividad residencial.
- Uso global: Residencial colectivo.
- Intensidad de la edificación y alineaciones: La indicada en la documentación gráfica del proyecto (Planos 1:500).
- Número máximo de viviendas: 29.
- Número máximo de plantas construidas: 6 (B+5) y 4 (B+3).
- El Ayuntamiento podrá dispensar del Estudio de Detalle de esta unidad, si mediante una reparcelación, la propiedad ajusta sus parcelas edificables a la ordenación establecida en el proyecto y se compromete a realizar las obras de urbanización necesarias en esta.
- Otras determinaciones: El planteamiento de la presente unidad no tendrá validez si previamente a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias no se establece el acuerdo y cesión negociado previamente entre las partes (Patronato «Casa de Caridad y Beneficencia de Santiago y Sta. Isabel» y el Ayuntamiento de Alfaro).

#### UNIDAD DE ACTUACION D-26

##### UNIDAD ANULADA

#### UNIDAD DE ACTUACION D-27

##### UNIDAD ANULADA

#### UNIDAD DE ACTUACION D-28

- Sistema de Actuación: Directa.
- Instrumentos: Proyecto de urbanización y proyecto de edificación.
- Uso global: Industrial.
- Superficie aproximada de la Unidad: 12.248 m<sup>2</sup>.
- Usos previstos: Industrias limpias que tanto por la naturaleza de las materias o productos que tratan como por sus procesos de fabricación e importancia de sus instalaciones, es posible alojarlas en las cercanías de la zona residencial. A pesar de ser molestas o insalubres pueden ser integradas en vecindad de otras industrias mediante los medios correctores adecuados.
- Usos tolerados: Pequeñas o medianas industrias, almacenes y garages industriales y todos los usos complementarios para el desarrollo de la industria y la prestación por la misma de los servicios necesarios.
- Usos prohibidos: Los de gran industria (aquella cuyo volumen de instalaciones, procesos de fabricación, etc., la hacen molesta, e insalubre) y, en general, los usos no previstos o tolerados.
- Altura máxima de la edificación: 9 mts.

#### UNIDAD DE ACTUACION D-29

- Sistema de actuación: Cooperación o Compensación.
- Instrumentos: Estudio de Detalle. Proyecto de compensación o cooperación,

Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

- Superficie aproximada de la unidad: 21.673 m<sup>2</sup>.
  - Usos previstos y tolerados: Residencial, equipamiento, comunitario, pequeño comercio, garages, y hostelería, etc. y otros usos complementarios de la actividad residencial.
  - Usos prohibidos: Los no previstos y tolerados, especialmente los del tipo industrial que por su volumen de instalaciones y procesos de fabricación la hacen molesta.
  - Uso global: Residencial unifamiliar (exentas o adosadas) con parcela.
  - Intensidad de la Edificación y alineaciones: A desarrollar con la consideración del vial principal que comunica con la unidad dotacional (D-15) y la valoración de la zona próxima al canal como posible área arbolada y de espacio público.
  - Número máximo de viviendas: 97.
  - Número máximo de plantas construidas: Dos (B+1).
  - Altura máxima de la edificación: 7 metros.
  - Otras determinaciones: Por consideraciones topográfica, podría tratarse unitariamente el estudio conjuntamente con el de la Unidad D-1, (por lo menos la zona hasta la ladera), estudio que podría ampliarse al proyecto de urbanización.
- #### E I (CUEVAS)
- Tipología: Será definida en el Plan Especial de Reforma Interior.
  - Sistema de Actuación: Cooperación o Compensación. Si se actúa mediante el sistema de Cooperación, el Ayuntamiento podrá acordar la innecesidad del Proyecto de Reparcelación de conformidad con el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
  - Instrumentos: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Compensación o Proyecto de Reparcelación, salvo que sean innecesarios. Proyectos de obras de Urbanización. Proyectos de edificación.
  - Superficie aproximada de la unidad: 46.866 m<sup>2</sup>.
  - Número máximo de viviendas: 187.
  - Usos permitidos en planta baja: Residencial, comercial, instalaciones al servicio de la vivienda, y en general, cualquier actividad permitida en las situaciones 4 y 5 según el artículo 5.2.2. de las Presentes Normas.
  - Usos permitidos en plantas elevadas: Residencial y en general, cualquier actividad permitida en la situación 5 según el artículo 5.2.2. de las presentes Normas.
  - Número máximo de plantas: Dos (B+1), en edificaciones que formen alineación de viario principal.
  - Altura máxima de la edificación: la altura máxima será de 7,50 m. en edificios de nueva planta y de dos alturas (B+1).
  - Aparcamientos: Se exige un mínimo de una plaza de aparcamiento o garage por vivienda, situadas fuera del espacio público, para edificios de nueva planta.
  - Otras determinaciones: Se recomienda que quede contemplada en la normativa del P.E.R.I. la posibilidad de un desarrollo escalonado en distintas fases y que estas puedan ser acometidas independientemente del resto.

## 7. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

### 7.1. Normas Generales

Se ha denominado suelo urbanizable autorizado como apto para ser urbanizado, mediante los correspondientes Planes Parciales.

En tanto no se hayan aprobado los Planes Parciales, no se podrá realizar en este tipo de suelo obras o instalaciones salvo los que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a los que se refiere el apartado 2.5. de las presentes Normas, y las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

### 7.2. Planes parciales

#### 7.2.1. Función

Los planes Parciales, tienen por objeto el desarrollo, mediante la ordenación detallada y completa, de las propuestas de las Normas Subsidiarias en el suelo clasificado como Urbanizable (Artículos 13 de la Ley del Suelo y 43.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo), no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de las Normas.

#### 7.2.2. Contenido

Estas Normas de Planeamiento establecen para la zona, los aspectos que, de forma específica, deben desarrollar los Planes Parciales. Con independencia de estas determinaciones. Los Planes Parciales, contendrán como mínimo los extremos establecidos en el Artículo 13, apartado 2 y 3 de la Ley del Suelo, desarrollados en las secciones Segunda y Tercera del Capítulo Quinto del Título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

#### 7.2.3. Dimensiones mínimas y límites

a) El ámbito mínimo sobre el que podrá desarrollarse un plan Parcial, viene fijado en estas Normas.

#### 7.2.4. Usos

Para cada zona en que se divide el Suelo Urbanizable, se establecen, en el apartado 1.9 especificaciones sobre los Planes Parciales, los usos dominantes (residencial o institucional) y los compatibles con ellos, de acuerdo con las especificaciones concretas contenidas en las Ordenanzas de la Edificación aplicables.

#### 7.2.5. Desarrollo de los Planes Parciales por Estudios de Detalle

a) Los Planes Parciales podrán desarrollarse como unidad de ordenación y de actuación única, o desagregarse en varias unidades de actuación, para las que se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.

b) En este segundo caso, los Planes Parciales establecerán la ordenación general del ámbito de planeamiento, fijarán los sistemas de vías de infraestructuras (enlaces con los sistemas urbanos generales), localizarán y delimitarán las zonas urbanas reservadas o cedidas para dotaciones, equipamientos y sistemas generales, y establecerán el aprovechamiento para cada unidad, así como las directrices de diseño y las Ordenanzas aplicables.