

APROBADO DEFINITIVAMENTE según Resolución  
del Honorable Sr. Conseller de Obras Públi  
cas, Urbanismo y Transportes del 13-11-92

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

## MODIFICACIONES PUNTUALES - 1



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

MODIFICACIONES  
PUNTUALES - 1



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

MODIFICACIONES PUNTUALES - 1

PLAN GENERAL

MUNICIPAL DE ORDENACION

ALICANTE

EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL  
Arg.: MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Febrero 1.993

## I N D I C E

1. INTRODUCCION: ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.	1
1.1 Conveniencia de acometer las modificaciones puntuales.	1
1.2 Resultado del trámite de exposición pública del Avance de Planeamiento.	2
1.3 Seguimiento de la tramitación.	3
2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION GLOBAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.	5
3. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES.	7
3.1 Modificaciones en Memoria.	8
3.1.1 Supresión de reserva de suelo para Parque de bomberos.	8
3.1.2 Error numérico en la exposición de las consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio.	9
3.2 Modificaciones en Normas Urbanísticas.	17
3.2.1 Relativas a las normas de tramitación.	17
3.2.2 Relativas a las condiciones generales de la edificación.	20
3.2.3 Relativas a las condiciones particulares de zonas.	68
3.2.3.1 Area Central (Clave AC)	68
3.2.3.2 Ensanches (Clave ES)	70
3.2.3.3 Renovación de Periferias (Clave RP)	73
3.2.3.4 Edificación Abierta (Clave EA)	76
3.2.3.5 Núcleos Periféricos (Clave NP)	79
3.2.3.6 Vivienda Unifamiliar (Clave VU)	80
3.2.3.7 Areas Industriales (Clave AI)	82
3.2.3.8 Areas de Segunda Residencia (Clave SR)	83
3.2.3.9 Disposición Transitoria	85
3.3 Modificaciones en el Programa de Actuación.	86
3.3.1 La Aduaneta	86
3.3.2 Dotación Sanitaria en Playa de San Juan.	87

3.4	Modificaciones en Anejo.	88
3.4.1	Area de Normativa Anterior nº 6 (NA-6).	88
3.4.2	P.P.-I/3 Industrial calle Trento.	89
3.4.3	Cambio del sistema de actuación en los ambitos APD/4, APD/6, PP-II/9 y PP-II/10.	91
3.4.4	Rectificación de la Unidad de Actuación nº 30.	94
3.4.5	Delimitación de la Unidad de Actuación nº	32
		95
3.5	Modificaciones en Planos.	96
3.5.1	En Plano de Calificación Global de Suelo. (E: 1/5000)	96
3.5.2	En Planos de Calificación Pormenorizada y de Alineaciones en Suelo Urbano. (E: 1/2000)	98
3.5.2.1	Supresión Parque de Bomberos.	98
3.5.2.2	Edificio de la Aduaneta.	99
3.5.2.3	Cambio de ordenanza en una parcela.	100
3.5.2.4	Dos parcelas de Uso Religioso.	101
3.5.2.5	Intercambio de usos en Albufereta	102
3.5.2.6	Cambio de calificación en una dotación	103
3.5.2.7	Vivienda unifamiliar al norte de Ciudad Jardín.	104
3.5.2.8	Calificación de suelos en el Núcleo de Villafranqueza.	105
3.5.2.9	Zona lindante con el Acceso de la Autovía en Villafranqueza.	106
3.5.2.10	Variación de alineaciones en Ciudad.	107
3.5.2.11	Variación de alineaciones en segunda residencia.	108

## 1. INTRODUCCION: ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION.

### 1.1 Conveniencia de acometer las modificaciones puntuales

El vigente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO en adelante) se aprobó definitivamente por Resolución de la Consellería de 27 de Marzo de 1987, entrando en vigor el 25 de Abril del mismo año.

Con la perspectiva de cuatro años desde la indicada fecha de vigencia, puede afirmarse que el PGMO no ha producido rechazo sino que se está ejecutando aceptablemente, pues a estas alturas ya se encuentran en desarrollo la mayor parte de los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes del Primer Cuatrienio.

Ello no obsta, sin embargo, para que se hayan ido detectando en la aplicación diaria del PGMO, una serie de aspectos, generalmente de poca entidad, que corresponden bien a errores, bien a detalles de la normativa que se han revelado poco operativos o mejorables. Para que el Plan pueda seguir constituyendo un instrumento válido, debe adaptarse lo más posible a las necesidades y características del medio en que se aplica. Por tanto, es conveniente introducir las modificaciones puntuales necesarias para subsanar los aspectos a que se ha hecho mención, lo que representará una siempre deseable puesta al día del PGMO, con lo que se conseguirá resistir mejor el paso del tiempo.

A continuación se describen y justifican las modificaciones a introducir para, por último, reseñar escueta y literalmente el contenido documental de tales modificaciones.

### 1.2 Resultado del trámite de exposición pública del Avance de Planeamiento.

Como actuación preliminar se redactó un Avance de Planeamiento de estas Modificaciones Puntuales, con un grado de concreción muy detallado. Dicho Avance se expuso al público según acuerdo adoptado por el Pleno Municipal el 7 de septiembre de 1990.

Durante el periodo expositivo y su consiguiente prolongación de hecho, se presentaron 40 escritos de alegaciones y sugerencias, cuyo contenido versaba, en

general, más sobre aspectos no incluidos en el contenido de las Modificaciones Puntuales que sobre este mismo.

Por sesión plenaria de 16 de enero de 1991 se resolvió esta fase expositiva y se indicaron los criterios que, junto con los plasmados en el Avance de Planeamiento, habrían de servir de base para la redacción del proyecto de Modificaciones Puntuales propiamente dicho.

Estos criterios aportados en la fase de exposición pública consisten, en síntesis, en los siguientes:

- Previsión de viario de conexión con áreas lindantes en la zona NA/4.

- Rectificación de error gráfico en superficies de la zona NA/11 afectadas por recalificación motivada por hallazgos arqueológicos.

- Inclusión de cláusula de modificación automática de condiciones de habitabilidad si lo fuere la normativa de la Comunidad Autónoma.

- Incremento de una planta en el núcleo de Villafranqueza.

- Clasificación urbana (VU2) para un núcleo de viviendas incluidas en el sector P.P.-I/3.

- Concreción de la expresión del método para la determinación del aprovechamiento medio.

- Matización cautelar respecto a los retranqueos propuestos para la zona de Edificación Abierta.

- Necesidad de concretar los supuestos de urbanización y edificación simultáneas.

- Fijación del límite exento del cómputo de edificabilidad en terrazas en el 30%.

- Exención del cómputo de edificabilidad para ciertas instalaciones de ocio en urbanizaciones privadas.

- Fijación en 0'90 m. del límite máximo de profundidad de elementos salientes.

- Establecimiento del límite superficial para redacción de Estudios de Detalle obligatorios en Edificación Abierta en 20.000 m<sup>2</sup>.

- Inclusión de una norma transitoria que evite la aplicación de las variaciones en la normativa a situaciones en curso de ejecución.

- Supresión de la calificación de Servicios Urbanos

prevista en una parcela junto a la Avda. de Antonio Ramos Carratalá.

- Variación de pequeños tramos de viario en zonas de Vistahermosa y Lomahermosa.

- Admisión de la posibilidad de ampliación de industrias existentes en Suelo No Urbanizable Rústico hasta un 50% de la superficie ocupada.

- Concreción de la disposición de plantas ático en casos de parcelas en esquina con alturas distintas.

- Clasificación como Suelo Urbano de uso docente a una franja de terreno integrante del campus universitario.

- Rectificación expresa de la posibilidad de variar las superficies grafiadas en el Plan General para las unidades de actuación, en función de mediciones a escala más amplia.

### 1.3 Seguimiento de la tramitación.

El Avance fue rectificado incluyéndose los criterios enunciados anteriormente. Este nuevo documento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de junio de 1991.

Durante el periodo de información pública se presentaron un total de 74 alegaciones (64 dentro del plazo legal y 12 fuera de él), siendo todas ellas contestadas. Respecto a su contenido, unas estaban relacionadas con el contenido de las Modificaciones Puntuales, mientras que otras se referían a diferentes aspectos del P.G.M.O. que entendían debían ser corregidos, si bien no estaban dentro de los casos concretos contemplados en estas primeras Modificaciones Puntuales.

Sin embargo, todas las alegaciones fueron contestadas, independientemente de que estuvieran o no relacionadas con los asuntos concretos objeto de las Modificaciones Puntuales 1, entendiéndose que siempre deben ser subsanados errores o mejorados detalles de normativa, gestión u otros aspectos del Plan General. A estas alegaciones se añadieron algunos otros aspectos que igualmente venían a modificar elementos puntuales del P.G.M.O., estando todos ellos incluidos en una Moción del Concejal Delegado de Urbanismo.

El nuevo documento con todas estas variaciones fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas los días 5 de junio y 3 de julio del año 1993.

Remitido este documento a la Dirección General de Urbanismo de la C.O.P.U.T., se consideró que aunque existiese

un sólo documento, denominado Modificaciones Puntuales-1, éste debía ser considerado como un conjunto de modificaciones puntuales, debiendo cada una de ellas haber estado expuesta a información pública, por lo que solamente podían ser admitidas aquellas que pasaron este trámite y las correcciones que tras el periodo de información pública estuvieran relacionadas con ellas.

Ello motivó que la documentación aprobada provisionalmente se subdividiese en dos documentos diferenciados, las Modificaciones Puntuales-1 (que es el presente documento) y las Modificaciones Puntuales-2, que a partir de ese momento tienen una tramitación independiente.

Así pues, el presente documento es el aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del día 13 de noviembre de 1992.

Los Edictos de aprobación definitiva aparecieron en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 19 de Enero y Boletín Oficial de la Provincia de 21 de Enero del año 1993.

La publicación íntegra de las Normas Urbanísticas se realizó en el Boletín Oficial de la Provincia del día 12 de enero de 1993.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GLOBAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

La heterogeneidad del contenido de las Modificaciones y el carácter muy específico de las mismas, unido a la necesidad de mantener una coherencia interna en el contenido material y formal de los diversos documentos que integran el Plan General, aconseja elegir como sistemática de exposición la relativa a las variaciones que suponen para cada uno de dichos documentos (Memoria, Normas Urbanísticas, Programa, Anejo y Planos). Ello da lugar a que una misma Modificación tenga su reflejo en varios de los documentos del Plan General (ej., un cambio de calificación puede producir la correspondiente variación en la Memoria y en uno o más planos).

Esta forma de exposición tan minuciosa es la que se plasma en el capítulo 3 de esta Memoria, donde se relaciona el contenido de cada Modificación y el documento al que afecta.

En este momento, sin embargo, cabe hacer una descripción más genérica y menos formal de las Modificaciones propuestas, a fin de lograr una visión más descriptiva de la entidad de las mismas.

En materia de clasificación de suelo se proponen 3 modificaciones de escasa entidad superficial: clasificación como urbano de un núcleo de viviendas existente en el ámbito de un Suelo Urbanizable Programado, clasificación como Suelo Urbano de uso Docente de unas pequeñas franjas del Campus Universitario y clasificación como Suelo Urbano de dos pequeñas cuñas de Suelo No Urbanizable en Villafranqueza - una como zona verde y otra edificable-, rodeadas de Suelo Urbano e incluidas en una misma unidad de actuación.

En lo referente a calificación pormenorizada, se plantea por una parte asignar destinos diferentes a parcelas calificadas como equipamientos, cuyas iniciales perspectivas se han desvanecido durante el periodo de vigencia del P.G.M.O., en unos casos porque se trataba de localizaciones alternativas y se han materializado las otras, y en otras porque se ha constatado la inviabilidad del destino previsto. Otras recalificaciones tratan de reajustes en los límites de zonas o parcelas, motivadas por un tratamiento a escala más amplia. Sólo se contempla una reordenación de una zona -la Unidad de Actuación nº30, de 2'5 Ha- motivada por la ejecución de la Autovía y sus accesos a Villafranqueza, realizada con posterioridad a la aprobación del P.G.M.O., y que han invadido en parte suelos clasificados como urbanos.

También se incluyen en este apartado de recalificaciones pequeños cambios de alineaciones (reajustes de trazado, cambios de radios de curvatura, etc.).

Las restantes Modificaciones se refieren en su práctica totalidad a ligeros retoques en las Normas Urbanísticas, tanto en lo que respecta a Normas de tramitación, intentando simplificar los procesos administrativos de ciertas actuaciones, como a condiciones generales de la edificación (en las que se ha introducido, como parte más voluminosa del contenido de estas Modificaciones, la adaptación de las ordenanzas de edificación a la normativa de habitabilidad y diseño de la Comunidad Autónoma). También se introducen algunas variaciones en las condiciones particulares de zonas, entre las que destaca el aumento de una planta en el núcleo de Villafranqueza, con su correspondiente incremento de zona verde para paliar el incremento de densidad.

Como conclusión de este apartado hay que significar que en modo alguno pueden considerarse estas Modificaciones como sustanciales, dada su entidad y que no afectan en absoluto al modelo territorial plasmado en el Plan General.

La aparente complejidad de la documentación que se presenta es solamente una cuestión formal, debida, como ya se adujo anteriormente, a la necesidad de mantener la coherencia interna de la documentación del Plan General, lo que obliga a una cierta reiteración en la exposición, al tener que reflejar todas las variaciones en todos y cada uno de los documentos.

### 3. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES.

Se expone a continuación, correlativa y separadamente, el contenido de cada una de las modificaciones propuestas, adjuntándose para una correcta información, primeramente el contenido del Plan General vigente y, a continuación, el de la modificación que se propone en ese punto.

Una vez que las referidas modificaciones obtengan su aprobación definitiva, se refundirán en el contenido del Plan General.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.1.1**

**Supresión de la reserva de suelo  
para Parque Comarcal de  
Bomberos.**

### 3.1 Modificaciones en Memoria.

#### 3.1.1 Supresión de reserva de suelo para Parque de Bomberos.

- Objeto: Eliminar la reserva de suelo para Parque de Bomberos realizada por el PGMO en la zona industrial de Los Angeles.

- Justificación: Con la elección de una zona muy próxima junto al acceso a la autovía por San Vicente del Raspeig, en ese término municipal- para la instalación de un Subparque Comarcal por el Consorcio de Bomberos de l'Alacantí, ha parecido improcedente mantener dos equipamientos de estas características tan cercanos.

- Documentación a la que afecta: Pag. 105 de la Memoria, líneas 16 y 17 (dentro del epígrafe 6.4 de la Memoria: El Sistema General de Equipamiento Comunitario).

- Contenido actual del PGMO al respecto: Prevé la ubicación de "un Parque Comarcal de Bomberos en el Polígono Industrial de Los Angeles".

- Contenido de la modificación propuesta: Eliminar el párrafo referido.

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.1.2**

**Error numérico en la exposición de las consecuencias de la determinación del aprovechamiento medio.**

3.1.2 Error numérico en la exposición de las consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio.

- Objeto. Corregir las cifras derivadas de los parámetros relativos a los aprovechamientos medios de los distintos sectores y de los aprovechamientos medios de los dos Cuatrienios (que son todos ellos correctos). Concretamente, el error aritmético está en la traducción a Unidades de Aprovechamiento de las diferencias entre el aprovechamiento medio de cada sector y el correspondiente al Cuatrienio, así como su equivalencia entre las Unidades de Aprovechamiento y los metros cuadrados construidos; consecuentemente se corrige también la asignación de los excesos sobre el aprovechamiento medio en los diversos tramos de sistemas generales afectados a este proceso de gestión.

Además, se modifican los coeficientes del sector del P.P. I/3, Industrial calle Trento (ver apartado 3.4.3 de estas Modificaciones Puntuales).

- Justificación: El error nace al traducir a unidades de aprovechamiento (UDA) las diferencias del aprovechamiento medio de cada sector respecto al correspondiente a cada Cuatrienio, al haber multiplicado estas diferencias por el aprovechamiento del sector, en lugar de haberlo hecho por su superficie. A partir de este punto se opera como se indica en la Memoria del PGM.

Las consecuencias de tal error no afectan a los aprovechamientos asignados a los distintos sectores ni a los aprovechamientos medios intersectoriales, sino sólo a las consecuencias de tales determinaciones; éstas han venido siendo corregidas en cada Plan Parcial presentado, pero ahora, con motivo de estas Modificaciones Puntuales, parece más adecuado corregirlas todas de golpe.

- Documentación a la que afecta: Páginas 186 a 190 de la Memoria (dentro del epígrafe 9.5: Consecuencias de la determinación del Aprovechamiento Medio en orden a la gestión urbanística.

Páginas 174 y 178 de la Memoria (dentro del epígrafe 9.4: Cálculo del Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio).

- Contenido de la regulación actual: Páginas 174, 178 y 186 a 190 de la Memoria.

- Contenido de la modificación propuesta: Se rectifican las dos columnas de la derecha del cuadro de la pag. 186 (Traducción a Unidades de Aprovechamiento y Traducción a m<sup>2</sup> construidos).

Se corrigen las cifras del segundo párrafo de la

página 186 y primero de la página 187.

Se reajustan las adjudicaciones del exceso de aprovechamiento, por distintos tramos y sectores, contenidas en la página 188.

Se corrigen la séptima línea de la página 189 (Cálculo de Unidades de Aprovechamiento del Parque Urbano de Villafranqueza, las dos columnas de la derecha del cuadro interior (Traducción a UDA y a m<sup>2</sup> construidos de las diferencias de aprovechamiento) y la última línea de esta página (Reducción de cargas en Unidades de Aprovechamiento del sector de Los Angeles).

Se corrigen las cifras del epígrafe 9.5.2.3, Asignación de los excesos de aprovechamiento (2º Cuatrienio) a los sistemas generales, de la página 190.

En la página 174 se modifican las superficies bruta y de edificabilidad por las razones expuestas en el apartado 3.4.3 de estas Modificaciones Puntuales. La modificación asimismo de los coeficientes de sector obliga a recalcular el aprovechamiento medio del sector, así como el del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio (pág. 178) sin que exista variación del resultado final, aunque sí de los cálculos parciales.

9.4.1 Aprovechamiento Medio de los distintos sectores del Primer Cuatrienio.

c) Sector Industrial calle Trento

- Superficie bruta: 128.100 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad: 118.700 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial  
(67% del sector)  
57.300 m<sup>2</sup> construidos de usos terciarios  
(33% del sector)

Total..... 176.000 m<sup>2</sup> construidos

- Coeficiente de uso:  $(0'6 \times 67\%) + (0'9 \times 33\%) = 0'699$

- Coeficiente de sector:  $\frac{0'7 + 0'8 + 0'9 + 0'92}{4} = 0'83$

\* Situación: 0'7

\* Accesibilidad: 0'8

\* Tipología edificatoria: 0'9

\* Repercusión urbanización: 0'92

- Coeficiente de homogeneización:  $0'699 \times 0'83 = 0'5804$

- Aprovechamiento del sector:  $176.000 \times 0'5804 = 102.160$  UDA

- Aprovechamiento medio del sector:  $102.160 : 128.100 = 0'79750$

9.4.2 Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio.

- Aprovechamiento total de los sectores del Primer Cuatrienio:  
1.109.866 Unidades de Aprovechamiento
- Superficie total de los sectores del Primer Cuatrienio:  
1.344.300 m<sup>2</sup>
- Superficie de sistemas generales afectos al Aprovechamiento Medio en el Primer Cuatrienio:  
369.250 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del Primer Cuatrienio:

$$\frac{1.109.866}{1.344.300 + 369.250} = 0'64770$$

9.5.1.2 Sectores del Suelo Urbanizable Programado en el Primer Cuatrienio.

	Diferencias respecto al AM 1º Cuatr.	Traducción Unidades de Aprovech.	Traducción a m2 construidos.
Fábrica de Sacos	+ 0,29655	32.027 UDA	35.083 m2
Benalúa Sur	+ 0,35952	35.233 UDA	37.729 m2
Industrial	+ 0,14980	19.195 UDA	33.070 m2
Castillo Ansaldo	+ 0,06715	19.386 UDA	21.381 m2
Albufereta	+ 0,32082	62.079 UDA	69.231 m2
Playa San Juan	+ 0,13493	71.243 UDA	78.272 m2

La equivalencia entre Unidades de Aprovechamiento y m2 construidos se realiza dividiendo las primeras por el coeficiente de homogeneización de cada sector.

Así por ejemplo, en el caso del sector Fábrica de Sacos, los propietarios del suelo en el mismo tendrán derecho a una edificabilidad resultante de deducir de la total asignada al sector (111.700 m2 construidos), la correspondiente al exceso sobre el Aprovechamiento Medio (35.083 m2 construidos) y la correspondiente al 10% de la diferencia entre el aprovechamiento del sector y el exceso sobre el Aprovechamiento Medio (7.662 m2 construidos), lo que es igual a 68.955 m2.

Las deducciones correspondientes al exceso de aprovechamiento y al 10% del aprovechamiento medio del sector se traducirán en m2 construidos siguiendo la proporción de usos global del sector. Así, continuando con el ejemplo anterior, cuando se habla de m2 construidos se entiende que un 87% de los mismos corresponde a uso residencial y el 13% a usos terciarios. Si hubiera algún desvío en dicha proporción al realizar las adjudicaciones correspondientes en la reparcelación, se seguirá el patrón de valoración relativa asignada a cada uso (residencial= 1, terciario= 0,9, industrial= 0,6).

La suma de excesos de aprovechamiento de los sectores examinados (239.174 Unidades de Aprovechamiento), después de restarle los aprovechamientos a que tienen derecho los propietarios de Vía Parque (215.246 Uds. de Aprovechamiento), arroja una diferencia de 23.928 Unidades de Aprovechamiento, que serán de cesión al Ayuntamiento. A ello habrá que añadir, además del referido 10% de aprovechamiento de cada sector, los pequeños excesos que resulten en los casos en que las superficies reales de Vía Parque computadas sean superiores a las registrales de los propietarios respectivos (existencia de caminos públicos, ajustes de medición a mayor escala, etc.).

### 9.5.1.3 Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales.

En este punto se pretende la asignación de los ámbitos en que los propietarios de suelo de Vía Parque incluidos deberán hacer efectivos sus derechos. La labor es compleja, ya que, lógicamente, no coinciden con exactitud los aprovechamientos de cada tramo de Vía Parque con los excesos de los sectores respectivos. Se ha ido, por tanto, ajustando las adjudicaciones por sectores, teniendo en cuenta en lo posible el factor de proximidad geográfica, correspondiendo el remanente al Ayuntamiento.

Los tramos de Vía Parque que se han señalado a estos efectos, con su numeración y aprovechamiento a que tienen derecho, son:

Tramo 1: Polígono Babel-Carretera de Madrid:	51.443 UDA
Tramo 2: Carretera Madrid-Vía ferrocarril:	22.297 UDA
Tramo 3: Norte de San Agustín:	18.945 UDA
Tramo 4: Norte de Los Angeles:	16.030 UDA
Tramo 5: Ctra. San Vicente-Ctra. Villafranqueza	41.533 UDA
Tramo 6: Ctra. Villafranqueza-Alonso Cano:	14.719 UDA
Tramo 7: Ctra. Alonso Cano-Vistahermosa:	50.277 UDA

Los excesos de aprovechamiento de cada sector se han indicado en el epígrafe 9.5.1.2.

Las adjudicaciones serán como sigue:

Tramo 1:	31.710 UDA en sector Benalúa Sur
	3.946 UDA en sector Fábrica de Sacos
	15.787 UDA en sector Industrial calle Trento
Tramo 2:	22.297 UDA en sector Fábrica de Sacos
Tramo 3:	17.447 UDA en sector Castillo de Ansaldo
	1.489 UDA en sector Industrial calle Trento
Tramo 4:	13.461 UDA en sector Albufereta
	2.569 UDA en sector Fábrica de Sacos
Tramo 5:	41.533 UDA en sector Albufereta.
Tramo 6:	13.842 UDA en sector Playa de San Juan.
	877 UDA en sector Albufereta
Tramo 7:	50.277 UDA en sector Playa de San Juan

### 9.5.2. Suelos del Segundo Cuatrienio.

Aplicando las mismas argumentaciones expuestas para los suelos del Primer Cuatrienio, los parámetros resultantes para los suelos del Segundo Cuatrienio serán los que se

indican a continuación.

#### 9.5.2.1. Sistemas Generales.

Los derechos de adjudicación de los propietarios de suelo calificado como sistemas generales adscritos a este Cuatrienio (siglas AM II en el Plano de Clasificación), son los siguientes:

- Parque urbano de Villafranqueza:  
 $72.200\text{m}^2 \times 0,60524 \times 0,9 = 39.329$  Unidades de Aprovechamiento

- Parque litoral:  
 $79.000\text{m}^2 \times 0,60524 \times 0,9 = 43.032$  Unidades de Aprovechamiento

#### 9.5.2.2. Sectores de Suelo Urbanizable Programado en el segundo Cuatrienio.

Las diferencias entre el Aprovechamiento Medio intersectorial y los aprovechamientos medios de los sectores del Segundo Cuatrienio son las que se expresan a continuación, con las equivalencias correspondientes:

	Diferencias respecto al AM 2º Cuatrienio.	Traducción a Unidades de Aprovech.	Traducción a m2 construidos.
San Gabriel	+ 0,08706	7.487 UDA	8.652 m2
Los Angeles	- 0,11699	- 9.675 UDA	- 12.940 m2
Benisaudet	+ 0,25287	46.022 UDA	58.582 m2
Garbinet Norte	+ 0,22706	47.683 UDA	58.385 m2

El sector Los Angeles deberá ser compensado por el Ayuntamiento con una reducción de cargas por un valor equivalente a 9.675 Unidades de Aprovechamiento.

#### 9.5.2.3. Asignación de los excesos de aprovechamiento a los sistemas generales.

El proceso de adjudicación resulta en este caso más simple que en el Primer Cuatrienio, al existir dos elementos de sistemas generales y tres sectores excedentarios de aprovechamiento.

- Los propietarios del Parque Urbano de Villafranqueza materializarán su derecho (39.328 UDA) en el sector Benisaudet. El remanente de 6.694 Unidades de Aprovechamiento se adjudicará al Ayuntamiento (además, claro está, del 10% del aprovechamiento medio del sector).

- Los propietarios del Parque Litoral materializarán su derecho (43.032 UDA) en el sector Garbinet Norte (36.686

Unidades de Aprovechamiento). El remanente de este sector (4.651 UDA) y el correspondiente al sector San Gabriel (7.487 UDA) se adjudicarán al Ayuntamiento (además del 10% del aprovechamiento medio de este último sector).

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2 MODIFICACIONES EN NORMAS URBANÍSTICAS**

### **3.2.1**

**Relativas a las normas de  
Tramitación:**

### 3.2 Modificaciones en Normas Urbanísticas.

#### 3.2.1 Relativas a las normas de tramitación.

- Objeto: Simplificación de procesos burocráticos.

- Justificación: La primera de las modificaciones se refiere a la necesidad de normalización del tamaño de la documentación para su tramitación. Otra obedece a la lógica de considerar posible una medición más precisa que las plasmadas en el Plan General y, en consecuencia, subordinar éstas a aquélla, aplicado todo esto a las superficies pormenorizadas que constan en las unidades de actuación y que ya han causado algún problema. Por lo que se refiere a la no exigibilidad de licencia municipal para la realización de obras ligeras, cabe señalar que estas actuaciones no tienen relevancia ni, en buena lógica, resulta justificado el control ni autorización municipal en actividades que son casi parte de la intimidad doméstica. Las otras dos medidas que se proponen se encuadran dentro de un deseable objetivo de racionalización administrativa. Por último, se introduce un nuevo apartado a fin de conseguir una normalización de la documentación.

- Documentación a la que afectan: La normalización del formato de la documentación se realiza en un nuevo apartado del art. 5. La prelación de las mediciones reales sobre las superficies que figuran en la documentación del Plan General se efectúa incluyendo otro nuevo apartado en art. 6. La no exigibilidad de licencias para obras ligeras se incluye como un apartado nuevo del artículo 15 de las Normas Urbanísticas: licencias para actuaciones relacionadas con la edificación. La unificación de procedimientos para el otorgamiento de licencias de edificación y apertura de establecimientos, se incluye en el artículo 16, relativo a estas últimas. Por último, la simplificación documental de los proyectos de parcelación afecta al artículo 14.2, donde se establece el contenido de dichos proyectos.

- Contenido de PGM0 al respecto:

14.2. "Las parcelaciones urbanísticas, entendiendo como tales las divisiones de fincas en lotes menores, requerirán la licencia correspondiente, para lo que presentarán proyecto donde se haga constar de forma correlacionada, técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de las fincas. A tal fin, los proyectos correspondientes contendrán plano parcelario a escala 1/500 y llevarán aneja certificación registral de titularidad y cargas de la finca objeto de la parcelación, con propuesta de descripción física y jurídica de las parcelas resultantes y de la Cédula Urbanística de cada una de ellas."

16.3. "La obtención de la licencia para actividades

o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo."

- Contenido de la Modificación que se propone.

- 5.5: "La documentación necesaria para la tramitación de cualquier actuación urbanística (ordenación, gestión y ejecución) deberá presentarse en formato DIN, tamaño A4 o A3. La documentación deberá contener siempre un plano de conjunto, de forma que se pueda tener una visión general de la actuación que se pretende.

- 6.5: Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las superficies pormenorizadas del Suelo Urbano Ordenado incluido en unidades de actuación, que figuran en cuadros de superficies correspondientes en el Anejo, podrán ser variadas, sin que ello sea modificación de planeamiento, en función de lo que resulte de mediciones a escala más amplia, siempre que éstas sean fiel interpretación de los límites establecidos en el Plan General.

- 14.2, párrafo primero: Se suprime, al final del párrafo, la frase: "y de la Cédula Urbanística de cada una de ellas".

- 15: Se añade un apartado nuevo, que será el 2, pasando el actual 2 a ser el apartado 3. El contenido del nuevo apartado es el siguiente:

"2. No será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a la distribución de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

Se exceptúan de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior:

a) Las obras destinadas a la implantación de una actividad sujeta a licencia de apertura o instalación.

b) Las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras."

- 16.3: Se varía el contenido modificado:

"3. Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo."

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.2.2**

**Relativas a las condiciones generales  
de edificación:**

### 3.2.2 Relativas a las condiciones generales de la edificación.

- Objeto: Adaptación a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, así como corrección de ciertos aspectos puntuales que se han revelado inadecuados.

- Justificación: Por lo que se refiere a la adaptación a la normativa emanada de la Consellería, su justificación radica en evitar dos regulaciones semejantes, pero no coincidentes exactamente, en materia de condiciones generales de la edificación. En lo referente a las demás variaciones en la normativa, se trata de aplicar la experiencia de 4 años de vigencia del PGMO y aclarar puntos de interpretación dudosa o controvertida, corregir aspectos que han dado un resultado poco adecuado, etc.

- Documentación a la que afecta: La adaptación a la normativa autonómica de habitabilidad y diseño afecta a diversos parámetros contenidos en el Título III de las Normas ("Condiciones generales de la edificación") y a los artículos 90 del Título IV ("Condiciones generales de los usos y actividades").

Las restantes reformas de aspectos puntuales afectan a los artículos 45.a (Construcciones existentes en suelo no urbanizable dentro del artículo "Régimen general de usos y actividades"), 50 (Concepto, alcance y condiciones generales de la edificación), 54 (Edificabilidad), 55.2 (Alzado), 57 (Composición de fachadas), 58 (Elementos salientes), 61 (Vallas publicitarias), 61 bis (Condiciones de seguridad en la vía pública), 83 ("Concepto y alcance" de Impacto ambiental en las condiciones generales de usos y actividades) y 96.3 (accesos a "Oficinas" situadas en edificios mixtos). Se introduce también un nuevo artículo, el 25 bis, para definir los supuestos en que procederá el otorgamiento de licencias en parcelas que no sean solar y en las que se simultanee urbanización y edificación.

- Contenido del PGMO al respecto: A fin de no sobrecargar el contenido documental de estas Modificaciones Puntuales, nos remitimos al propio documento del PGMO, en los artículos citados, sin reproducir aquí el contenido de los mismos.

- Contenido de la Modificación que se propone:

- Adición del artículo 25 bis. Condiciones de simultaneidad de edificación y urbanización en parcelas que no tengan la condición de solar.

Para poderse otorgar licencia de edificación en una parcela que reuniendo las restantes condiciones exigidas en esta normativa, no tenga la condición de solar, se distinguen

los siguientes casos y condiciones:

a) Suelo Urbano Ordenado no incluido en ninguna Unidad de Actuación. El peticionario se obligará a realizar las obras de urbanización necesarias para que la parcela se convierta en solar, constituyendo además ante el Ayuntamiento la fianza que garantice el cumplimiento de dicha obligación. Para la ejecución de esta urbanización se describirán las obras en un proyecto adecuado a su entidad y características, que será aprobado por el Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de licencia, salvo que por la entidad de las obras de urbanización, el proyecto requiera tramitación específica. El solicitante se comprometerá, además, a no utilizar la construcción, ni a facilitar su utilización por otros, hasta que obtenga licencia de primera ocupación por haber finalizado las correspondientes obras de urbanización.

b) Suelo Urbano Ordenado incluido en una Unidad de Actuación. Como primer requisito se exigirá las previas aprobaciones definitivas, con actos firmes en vía administrativa, de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación o compensación de la Unidad de Actuación. En segundo lugar, para que por el Ayuntamiento pueda considerarse previsible la finalización de la urbanización previa o simultáneamente a la de la edificación y, en consecuencia, otorgarse licencia en estos casos, se estará según los siguientes supuestos:

1º. Si la iniciativa de la urbanización es municipal o de otra Administración pública, podrá otorgarse licencia de edificación una vez adjudicada la ejecución del Proyecto de Urbanización, si el plazo de finalización de éste es igual o inferior al de finalización de la edificación.

2º. Si la iniciativa de la urbanización es privada, no se otorgarán licencias de edificación hasta que las obras de urbanización estuviesen ejecutándose, de acuerdo con los plazos establecidos, y hubiesen alcanzado el siguiente nivel:

- Ejecutado el movimiento de tierras hasta la cota de explanada mejorada.

- Ejecutada la red de alcantarillado.

- Colocados los cimientos de los bordillos, a efectos de la materialización física de las rasantes de los viales.

El peticionario de la licencia, en estos casos de iniciativa particular, prestará como requisito previo al otorgamiento de la misma, un aval que cubra su cuota provisional de urbanización incrementada en un 20%.

Si existiese Junta de Compensación, cuando se alcance el nivel de urbanización real indicado, prestará, como requisito previo para el otorgamiento de licencias en la zona -y sin perjuicio de la obligación individual del

peticionario expresada en el párrafo anterior- un aval que garantice el costo total de la parte de urbanización que reste por ejecutar en el polígono o unidad de actuación.

c) Suelo Urbanizable Programado. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se aplicarán las mismas reglas indicadas en el apartado b) anterior.

- Modificación del párrafo segundo del apartado a) del artículo 45:

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General admitirán los usos complementarios establecidos en el artículo 47.2 de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y/o explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan. Podrán realizarse ampliaciones de estas construcciones cuando dichas ampliaciones estén relacionadas con usos agropecuarios, no pudiendo suponer incrementos de la superficie ni volumen primitivos superior al 20% de los mismos. Cuando las construcciones existentes fuesen industrias en funcionamiento, siempre que ello no suponga incremento de la superficie edificada superior al 50% de la existente, ni alcance una ocupación máxima del 50% de la superficie existente.

- Adición del apartado 4 del artículo 50:

Las condiciones establecidas en este Capítulo que sean coincidentes con las reguladas en el Decreto 85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se modificarán automáticamente, sin necesidad de Modificaciones del Plan General, si lo fuesen en la normativa de la Comunidad Autónoma.

- Modificación del apartado c) del artículo 54.2:

Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales destinados a aparcamiento en plantas de sótano, en la medida en que la superficie útil destinada a éste no exceda de la superficie útil de la edificación bajo la que se encuentre, los patios cubiertos según las condiciones permitidas en estas Normas; los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, y los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación y las entreplantas vinculadas a los locales situados en planta

baja. Los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en viviendas colectivas o agrupaciones residenciales, con tipología de edificación abierta o vivienda unifamiliar, no computarán edificabilidad siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del 5% de la edificabilidad máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la comunidad, por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos. Las terrazas computarán como superficie útil en lo que exceda del 30% de la superficie útil de la vivienda o local a la que pertenezca.

- Modificación del último párrafo del apartado 4 del artículo 54, y adición de un párrafo nuevo al final:

"Los criterios para el desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferido y de Planeamiento Anterior contenidos en el Anejo correspondiente del Plan General, asignan los parámetros expresivos de la edificabilidad total en superficie construida.

En los instrumentos de ordenación que se redacten en desarrollo de tales áreas, o en los propios proyectos de edificación podrá convertirse la edificabilidad asignada en uno u otro parámetro, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie útil (m}^2\text{/m}^2\text{)} = \frac{\text{Volumen máximo (m}^3\text{/m}^2\text{)}}{2.75 \text{ m.}} \times 0.80$$

- Modificación del artículo 55.2.f, señalando altura máxima para los áticos:

"f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Su altura máxima no excederá de 2'80 m., incluido el forjado."

- Modificación del cuadro regulador de las dimensiones de los elementos salientes, incluido en el artículo 58.3:

ELEMENTO	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo cerrado terrazza	libre	0'90m. ó 5% ancho calle	En las terrazas profundidad será menor que la altura y longitud.
Molduras, impostas, etc.	libre	0'15m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja.
Cornisas y aleros	libre	1'30m. ó 10% ancho calle	No se permite el vertido libre.
Marquesinas	libre	0'90m. ó 10% ancho calle	Se refiere a huecos en plantas de piso.

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

- Adición de los apartados 4 y 5 del artículo 57:

4. La altura máxima de la edificación en las zonas de Ensanche (ES) y Renovación de Periferias (RP) podrá aumentarse de las fijadas en los respectivos cuadros (art. 123.6 y art. 129.3) en cinco, diez o quince centímetros, según se trate de edificaciones menores de tres, de tres a seis o mayores de seis plantas respectivamente.

5. En la planta de ático, en los casos en que ésta se autorice en la normativa particular de zona, se permite -sobre el plano de fachada, correspondiente a la alineación oficial- un antepecho hasta una altura de 1'30 m. sobre la cara superior del último forjado. Sobre esta línea de coronación del antepecho, sólo se permiten elementos estructurales o constructivos de remate de la edificación que supongan menos de 0'50 m<sup>2</sup> por m/l de longitud de fachada, con un ancho máximo de 0'75 m., distribuidos libremente a lo largo de toda ella. Quedan prohibidos los cerramientos, incluso los ligeros, de la terraza correspondiente al retranqueo de la edificación respecto al plano de fachada.

- Modificación del artículo 61, confiriéndole el carácter de ordenanza reguladora.

ARTICULO 61. Ordenanza reguladora de las vallas publicitarias.

1.- La publicidad exterior que se lleva a cabo mediante la fijación de carteles a elementos o instalaciones estables -vallas publicitarias, carteleras,

paneles o similares- se regulará por las determinaciones del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que, en cada caso, les sea de aplicación.

2.1.- En el medio rural -suelo no urbanizable y suelo urbanizable en sus dos categorías- se prohíbe la publicidad exterior.

En los márgenes de las carreteras, -entendiendo a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras- se permiten los siguientes carteles informativos:

a) Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela, y de los servicios y funciones que realicen.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1.000 metros del emplazamiento de dichos servicios. Los carteles comprendidos en este párrafo se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

2.2.- En el suelo urbano y en la modalidad a que se refiere el presente artículo únicamente podrá realizarse publicidad exterior.

a) En los cerramientos provisionales de solares y/o en el interior de éstos, sin que en ningún caso superen la altura de 7 metros medida desde la rasante de la calle a la que dé frente (si da a varias calles se calculará la rasante media), ni sobrepasen las alineaciones oficiales de modo alguno.

La autorización municipal se otorgará con la condición de la limpieza y, en su caso, cerramiento del solar, a cargo del solicitante.

La licencia caducará:

1. Cuando se otorgue licencia de edificación en el solar correspondiente, de forma automática.

2. Cuando se incumplan las obligaciones impuestas por el Ayuntamiento en la licencia, relativas al cerramiento y limpieza del solar o/y identificación de la valla -nombre de la Empresa y número de licencia municipal-. La caducidad se declarará, previo apercibimiento, mediante la instrucción de un expediente con audiencia de interesado.

b) Podrá autorizarse la instalación en medianeras

provisionales, no consolidadas, siempre que no se ocupe más de un 25% de su superficie y se lleve a cabo simultáneamente el tratamiento de la totalidad del lienzo.

En cualquier caso el tratamiento tendrá en cuenta el carácter definitivo -consolidado- de la porción de medianera que deba quedar libre cuando se agote la edificabilidad de la parcela colindante. A tal efecto, se utilizarán materiales similares a los de la fachada.

En el resto de la medianera, la publicidad habrá de integrarse, bien mediante soluciones estéticas que habrán de ser aprobadas caso a caso por el Ayuntamiento, bien mediante el uso de colores lisos no impactantes.

En cualquiera de los supuestos anteriores el Ayuntamiento podrá dar las instrucciones que tenga por conveniente.

La licencia caducará cuando se otorgue licencia de edificación en el solar colindante o cuando se incumplan las condiciones de licencia en los términos expresados en el párrafo a).

c) Podrán instalarse también carteles de publicidad en los espacios libres de parcela cuyo uso característico fuese comercial, terciario o industrial en idénticos términos a los referidos en el párrafo 2.1, apartado a) del presente artículo, así como los carteles indicadores a que se refiere el apartado b) cuando se ubiquen en travesías en tramos urbanos de carreteras.

d) En los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias, si bien habrá de solicitarse la correspondiente autorización municipal en los términos expresados en el párrafo 4 de la Ordenanza.

e) El Ayuntamiento podrá colocar vallas publicitarias de actividades municipales en espacios públicos.

2.3.- Se tendrá en cuenta en la tramitación de las licencias para instalación de vallas publicitarias cuanto establece el artículo 58.3 del Real Decreto Legislativo 339/90, de 2 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

2.4.- Queda expresamente prohibida la publicidad exterior en fachadas, medianeras consolidadas y coronación de los edificios, así como en los cerramientos y espacios libres de parcelas edificadas y en terrenos afectos al dominio público, y en general en todos aquellos lugares no comprendidos en los párrafos 2.1, apartados a) y b) y 2.2, apartados a), b), c), d) y e).

Se considera medianera consolidada o definitiva a aquélla que permanece una vez agotada la edificabilidad máxima permitida por el vigente PGMO en la parcela colindante.

2.5.- Queda prohibida la publicidad exterior en los espacios que queden libres entre las alineaciones oficiales y el dominio público, sean aquéllos de propiedad pública o privada.

2.6.- El Ayuntamiento ordenará la retirada inmediata de aquéllos elementos publicitarios instalados en terrenos o instalaciones pertenecientes al dominio público local.

3.- El propietario de las instalaciones publicitarias habrá de mantenerlas en perfecto estado de seguridad y conservación durante todo el tiempo en que aquélla esté colocada.

4.- Para instalar vallas publicitarias o similares se requerirá proyecto técnico suscrito por facultativo competente que incluirá los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva del elemento o elementos publicitarios a instalar, especificando dimensiones y sistema de montaje, y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.

b) Plano de situación con referencia al PGMO de Alicante.

c) Planos a escala 1:50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección.

d) Fotografía de 18 x 24 cm. del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.

e) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario.

f) Anagrama, siglas o nombre de la empresa de publicidad que obligatoriamente habrá de incluirse de forma visible en la valla o elemento publicitario junto al número de licencia municipal.

g) Justificación de cumplir alguno de los apartados comprendidos en el párrafo 2.1 ó 2.2.

La licencia se tramitará como obra menor y se otorgará por el Alcalde.

5.- La publicidad que se lleve a cabo mediante el tratamiento/pintura/decoración de fachadas provisionales

tendrá, mutatis mutandi, el mismo régimen jurídico que las vallas publicitarias.

La autorización municipal tendrá una duración máxima de tres años y caducará en los mismos supuestos que los referidos a las vallas publicitarias.

6.- A los efectos del presente artículo se consideran autores de la instalación de carteleras y demás elementos la empresa publicitaria y el propietario del terreno o edificio cuando media su consentimiento.

#### 7.- DISPOSICION TRANSITORIA.

En el plazo de dos meses las empresas de publicidad exterior deberán solicitar licencia municipal que ampare todas y cada una de las carteleras que tengan instaladas en el término municipal de Alicante, a fin de legalizar las que carezcan de autorización municipal y de adaptar a la nueva normativa las que habiéndola obtenido en su día no se ajusten a ésta.

Aquellos elementos publicitarios cuya instalación fuera denegada por contravenir lo dispuesto en el artículo 61, así como aquellos que, transcurrido el plazo de dos meses, carezcan de licencia municipal deberán retirarse en el plazo de un mes.

Transcurridos los plazos referidos el Ayuntamiento retirará por vía de ejecución subsidiaria y a costa de las empresas obligadas a todas y cada una de las carteleras o elementos publicitarios que carezcan de licencia municipal amparada en la actual normativa.

- Adición del artículo 61 bis:

Art. 61 bis. Condiciones de seguridad en la vía pública.

"La realización de obras de construcción deberá llevarse a cabo con las medidas necesarias para garantizar la protección de las personas y bienes que circulen o se sitúen en la vía pública. Por ello, y sin perjuicio de cualquier normativa específica que pueda ser de aplicación, desde el inicio de unas obras se observarán, como mínimo, las siguientes medidas de seguridad:

- 1ª. Vallado perimetral del solar.
- 2ª. Plataforma de protección a viandantes desde la primera planta de pisos.
- 3ª. En caso de resultar necesaria la ocupación de la vía

pública, se solicitará expresamente, aportando la solución que se estime más adecuada para resolver el tráfico, tanto peatonal como rodado."

- Adición del apartado 5 al artículo 83:

Las condiciones establecidas en este Capítulo que sean coincidentes con las reguladas en el Decreto 85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se modificarán automáticamente, sin necesidad de modificaciones del Plan General, si lo fuesen en la normativa de la Comunidad.

- Modificación del apartado 3 del artículo 96 (Oficinas):

"3. Cuando en una edificación coexista con el uso de vivienda, la instalación de oficinas requerirá un acceso independiente desde el exterior o portal de entrada, salvo si se ubicasen las oficinas en planta baja o primera planta.

Cuando la altura del piso o local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica independiente del de las viviendas."

- Adaptación a la normativa autonómica:

Para una mayor facilidad de lectura y para evitar una innecesaria extensión del documento, se adjuntan los artículos 63, 64, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 82, 90, 91, y 92 completos, con la nueva redacción incorporada. Para mayor claridad, se grafía en tipo de letra normal el contenido que es idéntico al del Plan General, con una banda de trama en el margen izquierdo del cuerpo del escrito el contenido que se deriva directamente del Decreto 85/1989 del Consell, y entre corchetes el resto del contenido que se ha introducido, normalmente para enlazar o explicar las partes nuevas del contenido. Cuando en un párrafo con banda en el margen izquierdo exista un texto entre corchetes puede significar también, además de lo dicho anteriormente, que se ha variado el contenido del Decreto del Consell por ser más restrictivas las determinaciones del Plan General.

Art. 63. Circulación interior.

1. Los espacios de circulación interior son los dispuestos para que permitan el acceso de las personas a los locales o viviendas de un edificio colectivo, así como la comunicación de éstos entre sí y con otros locales que contienen servicios o dotaciones propias del inmueble.

Por sus diferentes características se distinguen: portal, [zaguán], escaleras y rampas, [rellanos o mesetas], ascensor [y pasillos de distribución].

2. No se permitirá en ninguno de los espacios de circulación el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

[3. Las circulaciones horizontales y verticales en edificios de nueva planta contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de un local o vivienda:]

a) Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2'00 x 0'60 x 0'60 m.

b) Puerta de acceso: tendrá un ancho mínimo de 0'90 m. y una altura mínima de 2'05 m.

c) Zaguán: podrá inscribirse un círculo de diámetro [2'00 m. hasta el arranque de la escalera y ascensores, en su caso].

d) Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 1'20 m. y una altura libre de [2'50 m.] como mínimo.

e) Escalera:

1. Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0'25 m.
- Tabica máxima: 0'19 m.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16 [y el mínimo de 3].

Deberá cumplirse que la suma de la huella más el doble de la tabica sea superior a 0'59 m. e inferior a 0'68 m. La altura libre mínima será de 2'20 m., medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

2. En escaleras curvas o compensadas, se cumplirá que a 0'40 m. de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 0'25 m., cumpliéndose este ancho en una longitud de peldaño de al menos 0'70 m.

3. Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0'70 m.

En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1'20 m., y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0'25 m.

4. En edificios de una sola vivienda, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente.

[5]. Si la escalera o rampa fueran exteriores, serán necesariamente cubiertas, excepto en la parte cuya función exclusiva fuese proporcionar acceso a las cubiertas.

[f] Rampas:

[1]. Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no inferior a 1'00 m. Su pendiente máxima no excederá del 8%, salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0'60 m. y la pendiente máxima teórica la de aquéllas.

[2]. El 80% de la superficie en pendiente estará revestida de pavimento antideslizante.

[g] En edificios de vivienda colectiva, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las condiciones de dimensionado y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de abril de 1980 (B.O.E. de 18 de abril), tendentes a la supresión de barreras arquitectónicas.

[4. Las circulaciones horizontales y verticales en edificios existentes para alcanzar el umbral mínimo de habitabilidad deberán reformar sus accesos (zaguán, portal) y las circulaciones interiores para llegar, al menos, a las siguientes dimensiones libres:]

- Altura mínima: 2'30 m.
- Ancho mínimo: 0'80 m.

- Ascensor: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 14 m.

[5]. Se exceptúan del cumplimiento de [los]

requisitos [de este artículo a] las escaleras de incendios.

6. En edificios de viviendas colectivas, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las dimensiones y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de abril de 1980 (B.O.E. de 18 de abril) [y Orden de la COPUT de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 1989] en lo referente a la supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 64. Antepechos y barandillas.

1. Los huecos de ventana, cuya altura sobre el pavimento [de cualquier local] o espacio común sea inferior a 0'90 m., estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas, hasta la altura de 0'90 m. desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 kg/ml. aplicado en su parte superior.

2. En elementos comunes de edificio de más de [un local así como en los locales de uso residencial y de pública concurrencia], los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0'70 m., escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas [o antepechos] con las siguientes características:

a) Altura mínima:

- 0'90 m. en el interior del edificio (escaleras, rampas..)
- 1'00 m. en el exterior del edificio (balcones, terrazas.)

b) Resistir un empuje horizontal de 100 kg/ml.

c) Diseño: no permitir el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0'12 m., ni ser escalable.

Art. 68. Condiciones de iluminación.

1. La iluminación de las piezas habitables será siempre natural y artificial, salvo en aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.

2. Se entiende que una pieza resuelve por medios naturales su iluminación cuando posee huecos recayentes al exterior, cerrados con material traslúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine para cada uso.

Todo hueco de iluminación perteneciente a piezas destinadas a estancia o reposo de personas dispondrá en sus huecos de iluminación de elementos que permitan el control de ésta hasta el total oscurecimiento de la pieza.

[Se entiende que] una habitación o recinto compartimentado está en segundas luces, cuando realiza su ventilación e iluminación exclusivamente mediante una abertura común y permanente con otra habitación o recinto, que tiene huecos de iluminación y ventilación al exterior del edificio.

3. Toda pieza [habitable] dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma que quede garantizada una iluminación de 50 lux. en un plano horizontal situado a 1'00 m. de altura sobre el pavimento, con los equipos y mecanismos necesarios que permitan un servicio adecuado al uso específico a que se destine la pieza. Se exceptúan de los dispuesto las piezas de las edificaciones en el medio rural, que admiten soluciones de otro tipo tendentes a la consecución del estándar indicado.

[4]. Los elementos de circulación interior estarán dotados de iluminación artificial con temporizador durante el tiempo necesario para el recorrido del trayecto; en aquellas partes que sirvan a más de 30 viviendas se dispondrá de señalización de emergencia.

En todos los recorridos, en zonas comunes del edificio, se conseguirá un nivel mínimo de iluminación de 40 lux por medios naturales o artificiales.

[En estos elementos], sin perjuicio del alumbrado eléctrico correspondiente, [en las plantas de pisos], será obligatoria la iluminación natural a través de huecos recayentes al exterior o a patios. Esta iluminación será adecuada para evitar deslumbramientos; suficiente, en proporción total de 1 m<sup>2</sup>. de superficie de hueco por cada 20 m<sup>2</sup>. construidos de espacios de circulación, o de 1 m<sup>2</sup>. por cada 40 m<sup>2</sup>. si la iluminación es mediante lucernario; y garantizada, por recaer los huecos al espacio exterior, directa o indirectamente.

[5]. La parte de escalera dispuesta en plantas

inferiores a la planta baja podrá resolver su iluminación por medio de lámparas eléctricas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ventilación, según se establece en el párrafo [1] del apartado [1] del artículo [69].

Art. 69. Condiciones de ventilación.

1. En los espacios interiores estará asegurada de modo suficiente la renovación de aire interior con aire fresco del exterior. Las condiciones para la renovación de aire en los espacios asegurará la iluminación de humos y gases, así como la ausencia de olores desagradables permanentes. Los parámetros que miden la satisfacción de esta necesidad son:

a) La renovación media del aire, expresada en tasa de renovación por hora.

b) El caudal de aire extraído por local. Los valores mínimos de estos parámetros son:

1. En locales de baja demanda de ventilación como acceso, estar, comedor, trabajo (no polucionante) y dormitorio:

- Renovación media de local = 0'5 renovaciones/hora

2. En locales de alta demanda de ventilación como cocina, lavadero y baño:

- Caudal extraído continuo de 10 litros por segundo. Además, en cocinas este caudal será complementado por un caudal extraído intermitente de 30 litros por segundo. Es recomendable que la circulación de aire se produzca en el siguiente sentido: dormitorios, estar y circulación, hacia la cocina, baño y lavadero.

[2. Se entiende por] ventilación forzada la producida por la circulación y salida del aire de un recinto, de modo continuado, a través de un conducto vertical con aspirador estático en su extremo superior y situado en el ambiente exterior.

[Se entiende por] ventilación mecánica la producida por la circulación y salida del aire de un recinto al exterior, cuando es impulsado por un mecanismo motor.

Las piezas habitables garantizarán su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquéllas que, por las características específicas del uso a que se destinan, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas ho habitables y con carácter complementario en las habitaciones.

[3]. Se entiende que una pieza resuelve de forma natural su ventilación cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilite su apertura y control, recayentes al exterior.

[Salvo, que en las condiciones generales de los

usos y actividades reguladas en el Título IV de estas Normas se dispusiere de otro modo, quedará resuelta de forma natural la ventilación cuando dichos huecos se proyectaren] en proporción no inferior a 1 m<sup>2</sup>. de hueco practicable por cada 20 m<sup>2</sup>. de superficie útil de la pieza.

4. Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases, se dispondrán conductos para la evacuación de los mismos, de forma independiente de los conductos de ventilación.

[5]. Quedarán exentos del cumplimiento de los requisitos de iluminación y ventilación [indicados en éste y en el anterior artículo] los vestíbulos separadores que fuese preciso disponer por imposición de las condiciones de protección contra incendios.

Art. 70. Patios de parcela.

1. Patio de parcelas es el espacio [privado sin edificar] delimitado por las fachadas interiores de los edificios; se considera asimismo patio de parcela a cualquier espacio no edificado delimitado por las alineaciones exteriores, que esté rodeado por edificación en una longitud superior a dos terceras partes de su perímetro.

2. Altura de patio. Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento de la planta inferior de la vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluidas las edificaciones medianeras colindantes.

Como condición general, no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.

En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.

[3. Salvo que las Normas Urbanísticas de zonas establezcan otra cosa], todo hueco recayente a patio tendrá luces rectas de, al menos, 3'00 m. [Con la excepción de los huecos de baños y lavaderos que pueden disminuirse a un mínimo de 2'00 m.].

4. El espacio del patio no podrá ocuparse por elementos salientes; si así ocurriera, el plano vertical tangente a dichos elementos se considerará como si fuese fachada, a los efectos de medición de la anchura y superficie del patio.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66.2.b, los patios estarán pavimentados y/o ajardinados. La cota de pavimentación no será superior a 1'00 m. sobre el nivel de la pieza más baja que sirva en cada fracción del parámetro. Las construcciones en los patios no podrán sobresalir más de 1'00 m. sobre la cota del pavimento de la pieza más baja con huecos al patio.

6. Los patios podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre la coronación de los parámetros del patio y el elemento de cubrición, que ofrezca una superficie de ventilación igual o superior a la quinta parte de la superficie del patio.

7. Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde

espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

8. Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica.

[9]. Los patios que den a linderos cumplirán las condiciones [establecidas en este artículo y en las Normas Particulares en zonas], considerándose el lindero como parámetro, aunque no estuviera construido. Podrán realizarse también patios mancomunados entre edificios colindantes, siempre que se constituyera la oportuna servidumbre.

[10]. Se consideran patios abiertos cuando la profundidad de los mismos sea superior a 1'50 m y no mayor que vez y media la embocadura, y la dimensión de ésta sea igual o mayor que 1/3 de la altura del patio y, como mínimo absoluto, de 6'00 m.

Los patios abiertos cumplirán las condiciones establecidas en este artículo. Estos patios podrán autorizarse en la edificación cerrada, según se establece en la normativa particular de zonas.

Art. 72. Concepto y alcance.

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan la exigencia de determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras [que se realicen en los edificios existentes para adecuar sus condiciones de habitabilidad a los mínimos admitidos por la normativa vigente al respecto].

2. Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica, e instalación de evacuación de aguas residuales.

3. Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de telefonía interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

Art. 73. Agua potable.

1. Todo local deberá disponer, en su interior, de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y todos aquellos en que sea necesaria para el ejercicio de la actividad específica a desarrollar en la pieza o local correspondiente.

2. El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según la norma básica vigente en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual. El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común, o de fácil acceso desde éstas, para facilitar el mantenimiento.

3. En los casos en que se requiera la instalación de depósitos, éstos tendrán capacidad para abastecer el consumo normal que corresponde a la actividad, teniendo en cuenta el modo tipo de funcionamiento de ésta; para el uso de vivienda el consumo normal se considera 250 litros/habitante/día.

4. El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día, y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis [con los datos necesarios para acreditar su garantía].

[5. En consecuencia], no se podrá otorgar licencia para la construcción o ampliación de edificio alguno que requiera dotación de agua potable, hasta que no quede garantizado el suministro del caudal de agua necesario para el desarrollo de sus actividades, bien por Aguas Municipalizadas, bien por otra fuente distinta.

Art. 74. Energía eléctrica.

1. Todo edificio en Suelo Urbano dispondrá de suministro de energía eléctrica proporcionado por compañía suministradora. Las construcciones que se construyan con carácter excepcional, en el Suelo Urbanizable al amparo del artículo 58.2 de la Ley del Suelo y en el Suelo No Urbanizable al amparo del artículo 85 de la misma, podrán disponer de suministro mediante otras fuentes alternativas.

2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m<sup>2</sup>.

3. El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a su reglamentación específica. En caso de instalación autónoma, por no existir red pública, se garantizará el suministro necesario para las dotaciones de alumbrado, equipos y sistemas especificados en los apartados [de estas normas referentes a los distintos usos].

4. La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.

Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda instalar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

[Todos] los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Art. 75. Evacuación de aguas.

1. En toda edificación que cuente con suministro de agua se regulará su evacuación que en Suelo Urbano, actual o que adquiriera tal condición por ejecución de los instrumentos de desarrollo del Plan General, la evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable, siempre que esta tenga la suficiente capacidad.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes colectivos o usos similares, se requerirá previa arqueta separadora de grasas o fangos. Cuando se trate de usos industriales y análogos se determinará la instalación de depuración previa que sea necesaria.

2. En Suelo No Urbanizable la depuración y vertido de aguas residuales se resolverá normalmente de forma autónoma en cada parcela, mediante la ejecución de las instalaciones apropiadas que se autoricen en función de las características del efluente y del terreno en que haya de realizarse, [de modo que] en ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD. También podrán autorizarse acometidas a colector cercano o vertidos a cauce público, con los requisitos que se señalen.

3. Podrán autorizarse transitoriamente soluciones de vertido distintas de las señaladas para Suelo Urbano cuando se trate de obras de nueva edificación en núcleos que no dispongan de red de alcantarillado, o bien cuando se trate de obras en edificios sin acometida a la red general. En estos casos, se exigirán las instalaciones referidas en el apartado anterior.

4. La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de [los locales], ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales.

Los cuartos de contadores dispondrán de sumidero sifónico.

[5]. El desagüe de las aguas pluviales recogidas por las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a la vía pública o a la red de alcantarillado. Si el vertido lo fuere a vía pública, la conducción se dispondrá bajo la acera hasta

la cuenca; si lo fuere el alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela, si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 50%.

Los elementos de la canalización serán accesibles directamente desde el exterior, o desde patios o elementos comunes de la edificación.

[6]. El Ayuntamiento redactará una Ordenanza Especial que determine los casos y condiciones en que se permitirá la depuración individual y el vertido de aguas pluviales a vía pública.

[7]. Las condiciones de nivelado y tratamiento de espacios libres de parcela en el medio urbano garantizarán su desagüe a vías públicas, espacios libres públicos, cauces o elementos de urbanización dispuestos para tal fin.

Todo patio inglés se dispondrá de forma que el nivel inferior de su pavimento se encuentre a una cota igual o superior a 1'50 m. sobre la generatriz superior del colector de alcantarillado al que desagüe, salvo que en la misma parcela exista a nivel inferior espacio libre de parcela cuya superficie sea, al menos, el doble que la de aquél, y se realice el desagüe en dicho espacio.

Art. 76. Evacuación de humos y gases.

1. En toda pieza en que se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen gases, se dispondrán elementos de recogida y equipos para su evacuación, que se realizará por recogida y conducción a través de chimenea o conducto. Se prohíbe realizar salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida pudiera tener carácter provisional.

2. Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a sus parámetros, o exentas en espacios libres de parcela; si no fueran exentas, deberán estar convenientemente aisladas para evitar las molestias propias de la radiación del calor.

Dispondrán de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalación colectiva de depuración o cocinas colectivas o de hoteles o restaurantes.

[3. Los conductos de ventilación y las chimeneas] sobrepasarán el nivel de la cubierta en, al menos, 1'10 m. si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 metros; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme NTE-ISV.

[4. Como] soluciones alternativas a los conductos de ventilación [se admitirá que:] 1ª. Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1'20 x 1'20 m. [que] serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán un máximo de ocho plantas. 2ª. Ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial, [con un mínimo de] caudal extraído continuo de 10 litros por segundo.

5. No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo [en el supuesto] de instalaciones industriales [en suelos así calificados], o en Suelo No Urbanizable, o por tratarse de edificios destinados a dotaciones.

6. Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarios para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren necesarias cuando se constate que una salida de humos cause perjuicio al vecindario.

Art. 78. Comunicación.

1. Todos los edificios que alberguen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesibles desde éstos.

Las líneas de acometida a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

2. [En los edificios de más de una] vivienda se establece la obligatoriedad de canalización de instalación de interfonía desde cada local de vivienda al portal y, en su caso, cancela en el cerramiento de la parcela. La canalización discurrirá por elementos comunes y será accesible desde éstos.

3. Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos. En las edificaciones de vivienda colectiva se dispondrá de espacio destinado a tal fin, en algún elemento de circulación interior resguardado de las inclemencias metereológicas.

4. [En los edificios de más de una] vivienda [y en los destinados] a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.

5. En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrá instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificios catalogados en razón de su interés histórico- artístico.

Art. 79. Aparatos elevadores.

1. Será obligatoria su existencia si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a [locales o] viviendas fuera superior a 12 m., o el número de plantas o alturas construidas fuera superior a cuatro, cualquiera que fuera su uso.

Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura medida de la misma manera que el caso anterior, fuera superior a 26 m., o si el número de [locales o] viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.

Con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las siguientes características:

a) Las puertas, tanto de la cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0'80 m. y serán automáticas.

b) La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0'90 x 1'20 m., siendo la menor dimensión la que se enfrenta al hueco de acceso al mismo. La superficie mínima será de 1'20 m<sup>2</sup>.

c) El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso a cada planta será de + 20 milímetros.

Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta tendrán un ancho mínimo de 1'20 m.

[2. Igualmente será obligatoria su existencia] en todo local con piezas habitables con cotas de piso de desnivel entre ellas mayores de 8'00 m. Se exceptúan de esta regla las viviendas unifamiliares y aquellos locales cuya actividad específica haga manifiestamente innecesario o contraproducente la instalación de ascensor.

Para el caso de desniveles inferiores a 12'00 m., podrá sustituirse el ascensor por escaleras mecánicas que presten el mismo o superior servicio.

[3]. La instalación de ascensor, que habrá de servir a todas las piezas del edificio donde se instale, aunque estén por debajo del tope de altura que lo hace obligatorio, no elimina ni minora los requisitos de rampas, escaleras y demás elementos construidos para asegurar la accesibilidad a los locales, salvo que en la normativa particular se especifique lo contrario.

[4]. En la instalación de ascensores, [sin perjuicio del cumplimiento del "itinerario practicable" prescrito en el artículo 63.3], se observarán las condiciones siguientes:

a) El vano de acceso a cada local estará a menos de 1'70 m. de desnivel de la parada asignada, que estará unida sin solución de continuidad con los elementos de circulación interior de la edificación.

b) La plataforma de arranque del ascensor en planta de acceso se situará a un desnivel inferior a 1'70 m. con respecto a la rasante del portal en la entrada del edificio.

c) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizarán según la normativa sectorial aplicable.

d) El conducto del ascensor y del cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

[5]. Se podrán instalar montacargas, montaplatos y otros aparatos elevadores cuando así convenga a las necesidades de la edificación y usos que ella albergue.

Art. 80. Condiciones de [confort higrotérmico y aislamiento].

1. Confort higrotérmico.

La temperatura superficial de los paramentos [de la edificación], por su parte interior, no será inferior a la temperatura de rocío, en evitación de condensaciones y humedades interiores.

En los espacios interiores de vivienda se darán las condiciones necesarias para que los parámetros que miden la satisfacción de esta exigencia -temperatura, velocidad del aire y humedad relativa- se mantengan en condiciones de confort, facilitándose así la higiene de los usuarios y la buena conservación de la vivienda.

La temperatura superficial de la cara interior de los paramentos será, en todo caso, superior a la de punto de rocío del aire interior, para asegurar la ausencia de condensaciones en dichos paramentos.

2. Estanquidad.

En el contacto del edificio con el exterior o con el terreno, estará garantizada la estanquidad frente al agua.

3. Atenuación acústica.

Entre viviendas, instalaciones del edificio, zonas comunes y locales del edificio de uso distinto al de vivienda, se asegurará en la compartimentación el aislamiento acústico adecuado, que evite interferencias entre los diferentes usos.

En los espacios interiores no existirán ruidos que impidan desarrollar las funciones para las que estén destinadas, produciendo molestias o inconfort, haciendo difícil la concentración, añadiendo fatiga o impidiendo el sueño. Asimismo, se procurará la no inteligibilidad de la palabra humana entre locales contiguos.

Las condiciones de aislamiento acústico serán las establecidas en la NBE-CA/81 y demás disposiciones de obligada observancia.

[4]. Las condiciones de aislamiento térmico serán las establecidas en la NBE-CT/79 y demás disposiciones de obligada observancia.

Art. 82. Garajes y aparcamientos en los edificios.

Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

[Tanto los garajes y aparcamientos públicos o privados que se proyecten en las zonas autorizadas como los derivados del cumplimiento de aquella] dotación de aparcamientos observarán las reglas establecidas en el presente artículo [y, en su caso, en el artículo 104.2].

Se admite la mancomunidad de garajes.

[2]. La obligatoriedad de previsión de aparcamiento podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida, dificulte o desaconseje.

b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones [impidan] la provisión de aparcamientos.

c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, o un diámetro del círculo inscribible inferior a 15 m.

d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fueren inferiores a 5.

En los casos en que así se permita en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

[3]. La cuantía de esta obligación viene determinada en las normas de uso contenidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m<sup>2</sup>, [esta cuantía] se referirá [si no estuviere especificado expresamente] a la superficie útil de los diversos locales que integran la edificación [en las zonas de suelo urbano no incluidos en Áreas de Planeamiento Anterior (Clave APA en los Planos de Calificación), Áreas de Planeamiento Diferido (Clave APD), Áreas de Normativa Anterior (Clave NA)]. En estas áreas así como en el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en sus instrumentos específicos de ordenación].

[En ambos supuestos la obligación se refiere a plazas de aparcamiento para turismos].

[4]. La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma, o bien en espacio mancomunado a varias parcelas próximas.

Cuando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea su forjado resistirá 0'80 m. de tierra en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

[5]. Cada plaza de aparcamiento ocupará una porción de suelo plano, con tratamiento adecuado, escasa pendiente, señalizado y accesible por el vehículo con facilidad de maniobra. En la normativa de usos se señala la cuantía y clase de las plazas que deberán preverse para cada uno de ellos que, en todo caso, tienen el carácter de mínimo.

Si se previeran más de 32 plazas para automóviles, 1 de cada 33 o fracción tendrá unas dimensiones de 3'00 x 4'40m. y será accesible para minusválidos.

La clasificación de las plazas de aparcamiento es:

	Longitud (m.)	Latitud(m.)
Turismos	4'5	2'2
Industrial	6'0	2'5
Pesado	9'0	3'0
Motocicletas	2'5	1'5

[6]. El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento, [en los supuestos específicos podrá ser indicada] en la correspondiente cédula urbanística.

7. Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en planta baja o sótano de los edificios destinados a viviendas, en edificaciones subterráneas en los

espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.

8. En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

b) Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, éstas cumplirán lo especificado en el artículo [63] referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

c) Huecos de acceso: la anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- En calles de anchura igual o superior a 12 m. = 3'00m.
- En calles de anchura inferior a 12 m. = 4'00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, el hueco de acceso será de 6'00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle.

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5'00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas.

Si la puerta del aparcamiento se sirúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

d) Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: pendiente no mayor del 16%.
- Curva: pendiente no mayor del 12%.
- Radio de giro mínimo en el eje: 6 m.
- Ancho de rampa mínimo: 3'00 m. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

e) Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2'20 m.
- Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m<sup>2</sup>. (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 m<sup>2</sup>.
- Dimensión mínima por plaza: 2'20 x 4'50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.

- Ancho de calle mínimo: 3'00 m.
- Radio de giro mínimo en el eje: 4'50 m.
- Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4'50 m. x 2'20 m.

f) Garajes en viviendas unifamiliares: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

- Meseta: superficie mínima 2'70 x 2'50 m. Pendiente máxima del 6%.
- Hueco de acceso mínimo: 2'70 m.
- Superficie mínima de garaje: 14 m<sup>2</sup>.
- Dimensiones mínimas: 2'55 x 4'80 m. (anchura y longitud).

g) Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.

h) Ventilación: la evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

- Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de 1 m<sup>2</sup> de hueco por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada.

En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.

- Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m<sup>3</sup>/hora, por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación natural y mecánica, descritos anteriormente.

i) Protección contra el fuego: los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, [según] la NBE-CPI vigente.

Art. 90 Concepto y clases de usos residenciales.

1. Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales.

2. Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

a) Vivienda: todo espacio destinado a uso autónomo que permita el desarrollo de las funciones humanas, constituyendo un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario.

Corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.

b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3. Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados para tal función.

Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4. Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.

5. A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 500 m<sup>2</sup>., y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros si sobrepasa dicha superficie.

Art. 91 Condiciones de la vivienda.

1. La disposición de las piezas y sus vanos y huecos permitirá el recorrido de todas ellas sin necesidad de salida al exterior, salvo si se trata de vivienda unifamiliar o de usos complementarios de los residenciales, que pueden quedar separados, siempre que el acceso y comunicación se realice a través de espacios privativos de la misma vivienda.

[2]. La vivienda existente, [a los efectos de su rehabilitación y restauración o para alcanzar los requisitos de habitabilidad mínimos exigibles por la normativa en vigor, deberá respetar las siguientes condiciones:]

A. Condiciones espaciales.

1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

Tendrán consideración de vivienda-apartamento, la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

2. Compartimentación.

Los recintos compartimentados o habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice un dormitorio o el baño, como paso obligatorio a otra habitación. En viviendas de un único dormitorio, éste podrá ser paso obligado para el baño.

3. Dimensiones superficiales.

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>., excepto la vivienda-apartamento que tendrá una superficie útil mínima de 24 m<sup>2</sup>.

Las superficies útiles mínimas por habitación serán las siguientes:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>
- Estar-comedor: 12 m<sup>2</sup>
- Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.

En caso de que la cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superficie útil mínima de éste será de 14 m<sup>2</sup>.

4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2'40 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2'20 m., con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2'20 m.

La anchura mínima en pasillos será de 0'80 m.,

permitiéndose estrangulamientos de 0'70 m.

## B. Condiciones de salubridad.

### 1. Iluminación.

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.

En las habitaciones, salvo aquella en la que se disponga la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra habitación o recinto iluminado mediante huecos al exterior, no siendo la suma de las superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al 10% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Los huecos entre habitaciones o recintos cumplirán esta misma condición.

### 2. Ventilación.

Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, serán practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el apartado de iluminación.

Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

## C. Condiciones de dotación.

### 1. Instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones en perfectas condiciones de uso:

- Red interior a la vivienda para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.

- Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas en su caso.

- Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas, bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes.

### 2. Equipos y aparatos.

En cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por: fregadero y espacios para cocina, horno, frigorífico y lavadora.

En baño, existirán como mínimo los siguientes aparatos: inodoro y lavabo con instalación de agua fría y ducha con instalación de agua fría y caliente.

### 3. Acabados superficiales.

Los paramentos de aseo y cocina serán lavables e impermeables, como mínimo, hasta 2'20 m. de altura desde el suelo.

3. En la vivienda de nueva planta, los espacios interiores de la vivienda, cuyo conjunto constituye la misma, permitirán desarrollar las funciones humanas elementales, estableciéndose los compartimentos necesarios para satisfacer los requisitos específicos de cada función. El dimensionado de estos espacios interiores será según la función o funciones asignadas y su posible compatibilidad en el espacio o en el tiempo.

Estos espacios, definidos por la función, podrán compartimentarse en recintos o habitaciones cuya denominación individualizada es la siguiente:

(a) Acces	(b) Relación y ocio	(c) Ingest. Alimen.	(d) Preparac. Alimento	(e) Limpie cosas	(f) Formac. y trab.	(g) Descan so	(h) Higi ene
acces	estar	comedor	cocina	lavad.	trabajo	dormit	baño

[Las condiciones que deberán respetarse son]:

#### A. Condiciones espaciales

##### 1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda. Las viviendas de más de tres dormitorios contarán como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos un aseo. Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

##### 2. Relación entre los espacios.

Los espacios elementales se relacionan mediante un criterio de compatibilidad que implica superposición parcial o total de éstos si no existe simultaneidad de las funciones. Este criterio valora los espacios elementales como compatibles o no compatibles. También se aplica un criterio de conexión, de manera que el paso de un espacio a otro no suponga menoscabo de las funciones que se realizan en uno de ellos.

Para una fácil comprensión de las relaciones entre los ocho espacios elementales, se visualiza su relación en el cuadro adjunto según los dos criterios expuestos.

	A acceso	E estar	C comed	K cocina	L lavader	T trabaj	D dormit
E estar	.....						
C comedor	.....	.....					
K cocina	.....	.....	.....				
L lavadero	++++++	+++++	+++++	.....			
T trabajo	++++++	.....	.....	++++++	++++++		
D dormitorio	++++++	+++++	+++++	++++++	++++++	.....	
B baño	++++++	*****	*****	*****	.....	++++++	++++++

..... compatible                      no compatible                      no compatibl  
 ..... conectable                      ++++++ conectable                      \*\*\*\*\* no conectable

El lavadero, aseo y baño no serán paso obligado para acceder a otra habitación.

Los dormitorios podrán ser paso obligado para acceder a baño o aseo. Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, al menos un baño será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

Conforme a los anteriores criterios se obtienen, en función del programa, unos recintos o habitaciones que contienen un único espacio o varios espacios compatibles.

### 3. Dimensiones superficiales.

En cuanto a dimensionado, la superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

- Vivienda de 1 dormitorio: 30 m<sup>2</sup>
- Vivienda de 2 dormitorios: 40 m<sup>2</sup>
- Vivienda de 3 dormitorios: 55 m<sup>2</sup>
- Vivienda de 4 dormitorios: 70 m<sup>2</sup>

En el caso de vivienda-apartamento la superficie útil mínima será de 24 m<sup>2</sup>. Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>
- Estar-comedor: 14 m<sup>2</sup>
- Estar-comedor-cocina: 18 m<sup>2</sup>
- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>
- Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>

Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio de 10m<sup>2</sup>

#### 4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2'50 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2'20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2'20 m. Las alturas mínimas anteriores se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas, según el artículo anterior. El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0'80 m x 2'00 m. Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0'90 m. y superficie mayor de 1'50 m<sup>2</sup> para el traslado de mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0'70 m. excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0'60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0'90 m. permitiéndose estrangulamientos de 0'80 m. Las figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones se reflejan en el siguiente cuadro:

FIGURA MINIMA EN METROS

A acceso	E est.	C com.	K coc.	L lav.	T trab.	D dorm.	B baño
Vestib. ø 1'10	3x2'50	ø=2'50	-	-	D.p.: 2'60x2'40 D.d.: 2'60x2'00 ó 4'10x1'80 D.s.: 1'80x1'80	Baño ø= 1'20 Aseo ø= 0'90	

La dimensión de los huecos de paso, anchos mínimos y figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones anteriormente indicados, no son de aplicación en viviendas para personas con movilidad disminuida que se regirán por su reglamentación específica.

#### B. Condiciones de salubridad

##### 1. Iluminación

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

La superficie deberá estar comprendida entre los 0'70 m. y los 2'20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el

interior de las habitaciones para alcanzar huecos de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

[Al menos una pieza habitable de la vivienda dará a la calle, espacio libre público, patio abierto a fachada, o espacio libre privado si dispone de luces rectas de, al menos, 10'00 m y se trata, en este caso, de edificación aislada].

Al menos el 35% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio de manzana o patios del tipo I (ver artículo [92.3.A]). El estar necesariamente estará incluido en esta superficie.

Existirán sistemas permanentes para el oscurecimiento en las habitaciones destinadas a [estancia y reposo].

## 2. Ventilación.

Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, para la ventilación de los recintos o habitaciones.

En la cocina existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases de la cocción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l/seg. Asimismo, es conveniente disponer también de un sistema de ventilación forzada.

Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de combustión. Si el baño o aseo no tuviese huecos de iluminación y ventilación directa al exterior, dispondrá de un sistema de ventilación forzada con renovación continua del aire.

Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas u otros recintos simultáneamente. No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de salida de humos de combustión o de ventilación mecánica.

Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzada continua mediante conducto, serán las siguientes:

- a) Un solo colector servirá un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos deben ser verticales y realizados en material incombustible. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- c) El colector y conductos individuales estarán debidamente aislados del ambiente exterior, para evitar

pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto del conducto colector.

d) El colector tendrá una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup>. y los conductos individuales una sección mínima de 150 cm<sup>2</sup>.

### 3. Atenuación acústica.

Se proveerá el aislamiento acústico necesario, conforme a lo especificado en la NBE-CA vigente.

## C. Condiciones de dotación

### 1. Instalación.

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

- Red interior de suministro de agua fría y caliente con sistema de calentamiento individual o colectivo, todo ello conforme a las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua. Deberá garantizarse la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo o en cada uno de sus aparatos sanitarios.

- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos. En el caso de suministro a través de red cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente para el nivel adecuado de electrificación.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico a la salida de desagüe de cada aparato mediante sifón individual, o bien podrán ser sustituidos éstos, por bote sifónico registrable interpuesto entre los desagües de los aparatos y bajante, con excepción del inodoro. La conexión a la red de evacuación del edificio se efectuará conforme a la NTE-ISA.

- Redes interiores de antena de TV y teléfono. En edificios de más de una vivienda, existirá, además, una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso exterior del edificio.

### 2. Equipos y aparatos.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

\* Cocina: un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.

\* Lavadero: deberá existir un espacio para lavadora de ropa o para lavadero, con toma de agua, desagüe y conexión eléctrica.

\* Baño: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico. Un lavabo, un bidé y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

\* Aseo: un inodoro y un lavabo, en las mismas condiciones que los anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las

vistas desde el exterior del edificio. En cualquier caso, se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo [92.3.B].

### 3. Acabados superficiales.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2'00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en el mismo recinto del estar o comedor, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2'00 m. y en el área de cocción será además incombustible.

[4.] Las viviendas que, por autorizarse como uso complementario, se integren en los locales propios de un establecimiento mercantil, se dispondrán de forma que, si fuere posible, tengan acceso directo desde el exterior, configurándose como si de un local independiente se tratase. En todo caso se mantendrá la debida independencia, de forma que la vivienda se organice con sus propios elementos de circulación interior, a los que sólo accederán las piezas de la misma, y desde los que se accederá por paso único a los elementos de circulación de la parte del local que alberga el uso principal.

Art. 92 Condiciones de los edificios destinados a vivienda

1. Se aplicará lo dispuesto en este artículo a la edificación cuyo uso predominante, en una proporción superior al 50% de la superficie útil de los locales que la integran, sea el de vivienda.

[2.] Los edificios existentes, a los efectos de rehabilitación y restauración o para alcanzar los requisitos de habitabilidad mínimos exigidos por la normativa en vigor, deberán respetar las siguientes condiciones:

A. Condiciones espaciales.

1. Patios de luces y patios de servicio.

En los patios de iluminación y ventilación, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá, además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

2. Locales

Los locales no destinados a vivienda tales como los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.

En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.

B. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación y ventilación.

La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente.

En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

## 2. Estanquidad.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

[3. Los edificios de vivienda de nueva planta deberán cumplir las siguientes condiciones]:

### A. Patios.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los parámetros de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

En los patios de tipo I, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro siguiente, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia

obtenido.

TP	E	D	K	C	B, L y EC	0 min.ci S/HP	c.insc.(m) Vm en VP/U	
1	S I R V E					0'60 H	6'00/4'00	
2	NO	S I R V E					0'30 H	3'00/2'00
3		uno/otro	S I R V E			0'20 H	3'00/2'00	
4		NO		SIRVE		0'15 H	2'00/1'50	

SIGLAS: TP= Tipo de patio; E= Estar; D= Dormitorio  
K = Cocina; B= Baño; L= Lavabo  
EC= Espacios comunes;

0 min.circ.insc.(m)= Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en mts.  
S/HP = Según altura H de patio.  
Vm en VP/U = Valor mínimo en viviendas:  
plurifamiliar y unifamiliar.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar. En cualquier caso, habrá que cumplir con la regulación de los patios mínimos especificados en [el artículo 70 anterior para los patios de tipo 1, 2 y 3]. Los patios exteriores cumplirán las limitaciones al efecto contempladas en [el punto 9 del mismo artículo].

#### B. Condiciones de salubridad.

##### 1. Iluminación.

- Escaleras: en edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1'10 m. de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera.

## 2. Ventilación.

- Fachadas y patios: en el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones, un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a  $45^\circ$ . La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los siguientes valores:

Tipo de patio	1	2 y 3	4
L (m.)	6'00/4'00	3'00/2'00	2'00/1'50

El valor mayor de L, de cada recuadro es aplicable a edificios de más de una vivienda y el menor a edificios de una vivienda.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos  $1/6$  de la superficie en planta de patio. La cubrición del patio será traslúcida.

- Escaleras: las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

## 3. Atenuación acústica.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.

## 4. Confort higrotérmico.

Estará garantizada, en condiciones normales, la estanquidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.

Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.

La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBE-CT vigente y reglamentación específica de instalaciones.

[5. Viviendas en planta baja].

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

Asimismo, para las viviendas situadas en planta baja y retranqueadas menos de 3 m. de la alineación oficial, se requerirá que el nivel del piso de las piezas que recaigan con huecos a dicha alineación o retranqueo se eleve, al menos, 0'80 m. sobre la rasante de la acera, y que sus huecos estén provistos de antepechos opacos de 0'80 m. de altura.

[6. Viviendas en edificación abierta].

Salvo que resulte [contradictorio con] las condiciones impuestas por estas Normas, la edificación dispondrá sus volúmenes, fachadas, salientes y huecos de forma que se garantice a sus moradores condiciones adecuadas de privacidad, soleamiento y orientación favorable. En este sentido se garantizará a estancias y dormitorios las luces rectas de 10 m. a los linderos y a otras edificaciones de la parcela.

[C. Aparcamientos].

Además de las dotaciones exigidas con carácter general para las edificaciones y locales destinados a vivienda, los edificios destinados a dicho uso contarán con aparcamiento en proporción de 1 plaza por vivienda o local. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, esta obligación podrá reducirse hasta en un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más.

[D. Otras condiciones].

Los depósitos que se emplacen en los espacios libres de parcela deberán estar enterrados [salvo los depósitos de gases licuados que se regirán por su normativa específica]. Las cubiertas de los aparcamientos que se sitúen en dichos espacios libres no contendrán materiales reflectantes.

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.2.3**

**Relativas a las condiciones  
particulares de las zonas:**

#### **3.2.3.1**

**AREA CENTRAL (Clave AC)**

3.2.3 Relativas a las condiciones particulares de zonas.

3.2.3.1. Area Central (Clave AC).

- Objeto: Establecer una mejora en las condiciones de edificabilidad del Area Central, que fomente las actuaciones en la misma actualmente muy deteriorada en varias partes de su ámbito.

- Justificación: La obligatoriedad de dejar un patio de parcela del 20% pretendía mejorar las condiciones higiénicas y de soleamiento; no obstante, ha supuesto un escollo para determinadas actuaciones de renovación previstas, en una zona cuyo grado de deterioro comienza a resultar preocupante. Por ello deben arbitrarse fórmulas que atajen este proceso de decadencia y motiven actuaciones de rehabilitación o de renovación, habida cuenta de que, con las condiciones generales relativas a los patios, quedan cubiertos los requisitos de salubridad.

- Documentación a la que afecta: Artículos de las Normas Urbanísticas 117 (Condiciones de volumen) y 119 (Condiciones higiénico-sanitarias).

- Contenido del PGMO al respecto:

117.2 "La ocupación máxima en plantas de pisos será el 80% de la superficie de la parcela, y en planta baja y sótano el 100%.

Se exceptúan de esta regla los casos en que la parcela tenga menos de 9'00 m. de fondo, y aquéllos en que la parcela tenga fachadas opuestas en manzana con ancho inferior a 12 m.; en ambos casos la ocupación podrá ser total."

119 "Condiciones higiénico-sanitarias. Las edificaciones que se construyan en parcelas de superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, podrán hacer excepción de las dimensiones establecidas con carácter general para los patios de parcela en el artículo 70.2 de estas Normas Urbanísticas, de manera que tales dimensiones, en patios a los que recaigan piezas habitables, permitirán inscribir en el interior del patio un círculo horizontal de diámetro no inferior a 1/4 de la altura de dicho patio. En todo caso las referidas piezas tendrán unas luces rectas no inferiores a 3'00 m."

- Contenido de la Modificación que se propone:

- Modificación del apartado 2 del artículo 117

2. "La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser total, salvo los patios que fuesen exigibles por la

aplicación de las condiciones generales de la edificación."

- Se suprime totalmente el art. 119 al carecer ya de sentido.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.2**

### **ENSANCHES (CLAVE ES)**

### 3.2.3.2 Ensanches (Clave ES).

- Objeto: Aclaración de una excepción cuya formulación ha dado lugar a interpretaciones controvertidas y autorización de ocupar el patio de manzana en determinadas condiciones. Limitación de la altura máxima de la planta baja cuando ésta ocupa el patio de manzana. Posibilidad de alcanzar los áticos el plano de fachada en circunstancias determinadas. Liberalización del uso de oficinas en cualquier situación de la edificación.

- Justificación: La posibilidad de cubrir en planta baja los patios de manzana de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> viene expresada en la normativa del PGMO de manera indirecta, como de soslayo, al regular las edificaciones que pueden sobresalir de la alineación interior. Lo cierto es que tal forma de expresión ha originado una cierta confusión acerca del alcance de la excepción que representa, por lo que debe corregirse tal expresión, indicando más claramente su significado.

Cuando el testero está muy próximo a la alineación interior (determinada por el fondo máximo edificable) definidora del patio de manzana y la parcela correspondiente al testero está edificada hasta este linde, se da la contradicción de que el patio de manzana tiene menores dimensiones que el patio mínimo de parcela. Parece conveniente corregir esta contradicción para mejorar las condiciones de soleamiento y ventilación, permitiendo ocupar el patio de manzana y disponer los patios de parcela libremente.

En algunas circunstancias se permite la ocupación en planta baja de la superficie correspondiente al patio de manzana. Al no estar regulada la altura máxima de la planta baja, se podría llegar al absurdo que el patio de manzana estuviera ocupado por una edificación de gran altura en una sola planta. Conviene, por tanto, limitar la altura de la planta baja cuando ésta ocupe el espacio correspondiente al patio de manzana.

En un edificio entre medianeras cuando las edificaciones colindantes fuesen de mayor altura que la máxima autorizada, se permite avanzar el ático en un cuerpo, de no más de 3'50 m. de frente, hasta el plano de fachada, a fin de ocultar las medianeras. Si esto se diera en ambos linderos y el tramo de fachada fuese inferior a 6'00 m. se permite que el ático avance en su totalidad. Sin embargo, no se decía nada para el caso de una misma edificación que por recaer a calles de distinto ancho tuviera diferentes alturas máximas, por lo que si bien resultaba la misma conformación volumétrica que un edificio entre dos medianerías, estrictamente estaba formado por una sola medianería y un

cambio de alturas de la propia edificación. La modificación que se introduce es asimilar ambos supuestos.

Por lo que respecto al uso de oficinas, se trata de normalizar una regulación que ha planteado problemas (limitaciones a la ubicación de oficinas en las distintas plantas de pisos), admitiendo en consecuencia que las oficinas puedan localizarse en cualquier planta de pisos (con las condiciones señaladas en el artículo 96), salvo en planta baja del nivel "C", en los locales con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, a fin de prolongar en ese frente la actividad de la Explanada.

- Documentación a la que afecta: Artículos 123.5.b), 123.6.a) y 126.2.c) de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen y usos de la zona Ensanches).

- Contenido del PGMO al respecto:

Art. 123.5.b)

"5. Podrán sobresalir de la alineación interior:

a)...

b) Las construcciones que se realicen en planta baja, en patios de manzana delimitados según las reglas del apartado 2 de este artículo, cuya superficie no exceda de 200 m<sup>2</sup>. En todo caso, tales edificaciones cumplirán las condiciones establecidas en los artículos 70 y 71 de estas Normas Urbanísticas."

c)...

Art. 123.6.a):

"a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m. del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta la fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanza por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m., o a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso."

Art. 126.2.c):

a)...

b)...

c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" en planta baja, primer piso y plantas de piso, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios; en Nivel "b" en planta baja y primer piso; en Nivel "c" en primer piso, permitiéndose en planta baja exclusivamente los elementos de circulación para acceso."

- Contenido de la modificación que se propone:

- Nueva redacción del párrafo b) del art. 123.5:

"b) Los espacios libres de parcela no edificables en plantas de pisos por tratarse de patio de manzana, sólo podrán construirse en planta baja si la superficie de dichos espacios libres no alcanza los 200 m<sup>2</sup>."

- Se añade un nuevo apartado d) al art. 123.5:

d) Cuando la parcela esté en todas sus medianerías laterales y testero rodeada de edificaciones que no hubiesen previsto el patio de manzana, y la alineación interior, fijada por el fondo máxima edificable, no permitiese que las dimensiones del patio de manzana que le correspondiera fuese iguales o superiores a las dimensiones mínimas exigidas a los patios de parcela, la edificación podrá alcanzar el testero de la parcela.

- Nueva redacción del párrafo a) del art. 123.6:

"a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta la fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. o más de la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m., o a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas- el ático podrá entonces avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratara de una planta de piso."

- Se añade un párrafo al apartado f) del art. 123.6:

Quando la planta baja ocupe el patio de manzana, en las condiciones determinadas en el art. 123.5.b), su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

- Variación del párrafo c) del art. 126.2:

"c) Terciario-oficinas: en niveles "a" y "b" en planta baja y plantas de pisos; en Nivel "c" en planta baja y plantas de pisos, excepto en los locales en planta baja con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, en los que en esta planta y en un fondo de 10 m. solamente se permiten elementos de circulación de acceso al primer piso."

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.2.3.3**

#### **RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)**

### 3.2.3.3. Renovación de Periferias (Clave RP).

- Objeto: Introducir leves matizaciones que precisen adecuadamente la medición de los parámetros de fondo y altura de la edificación. Posibilidad de alcanzar los áticos el plano de fachada en determinadas circunstancias. Limitación de la altura máxima de la planta baja cuando ésta ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela. Liberación del uso de oficinas en cualquier situación de la edificación.

- Justificación: La casuística presentada durante los 4 años de vigencia del PGMO ha demostrado que, en algunos supuestos, las condiciones reseñadas requieren alguna precisión para que su aplicabilidad alcance a los mismos sin analogías ni esfuerzos interpretativos.

La ampliación o aclaración de la posibilidad de que el ático alcance el plano de fachada, y la limitación de la altura máxima de planta baja, son para las mismas circunstancias que fueron expuestas en el epígrafe anterior 3.2.3.2.

En lo relativo al uso de oficinas, se trata, tal como se ha expuesto en el epígrafe anterior 3.2.2.2., de normalizar una regulación que ha planteado problemas.

- Documentación a la que afecta: Artículos 129.2, 3.a, 3.e y 3.f); 132.2.c) y 137 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen, Usos y Condiciones de calidad e higiene de la zona Renovación de Periferias).

- Contenido del PGMO al respecto:

129.2 "La edificación en planta de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior a la mitad de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.

En parcelas con fachadas opuestas, en aquella parte en que no pueda materializarse el testero, la edificación en planta de pisos se dispondrá formando dos cuerpos independientes cuyas fachadas interiores estén separadas entre sí una distancia igual o mayor que la semisuma de las alturas respectivas. El fondo edificable máximo será de 15 m.

Cuando una parcela tenga una profundidad de 10'50 m. ó menos, o cuando en aplicación de las reglas establecidas en los párrafos anteriores no pueda alcanzarse un fondo edificable de 9'00 m., se hará excepción de la obligación de retranqueo al testero."

129.3.a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m. del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. ó más a la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m., ó a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratara de una planta de piso.

129.3.e) " La altura mínima de la planta baja será de 5'75 m. en Grado 1, de 3'50 m. en Grado 2 y de 4'50 m. en Grado 3. La altura mínima de plantas de pisos será de 2'70 m. en todos los Grados.

129.3.f) "En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieren asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a 15 m. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él."

132.2.c) "Terciario-oficinas: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja y primer piso."

-Contenido de la Modificación que se propone:

Modificaciones en el contenido de dichos párrafos:

129.2 "La edificación en plantas de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior a la mitad de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, entendiéndose como tal la altura del desnivel existente entre el pavimento del patio y la cara superior del forjado de la última planta, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.

En parcelas con fachadas opuestas, en aquella parte en que no pueda materializarse el testero, la edificación en planta de pisos se dispondrá formando dos cuerpos independientes cuyas fachadas interiores estén separadas entre sí una distancia igual o mayor que la semisuma de las alturas respectivas, de tal manera que las alineaciones interiores serán equidistantes respecto a las exteriores. El fondo edificable máximo será de 15 metros.

Cuando una parcela tenga una profundidad de 10'50 m. ó menos, o cuando en aplicación de las reglas establecidas en los párrafos anteriores no pueda alcanzarse un fondo edificable de 9'00 m., se hará excepción de la obligación de retranqueo al testero."

129.3.a) "Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m. del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m. ó a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas- el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso."

129.3.e) "La altura mínima de la planta baja será de 5'75 m. en Grado 1, de 3'50 m. en Grado 2 y de 4'50 m. en Grado 3. La altura mínima de plantas de pisos será de 2'70 m. en todos los Grados.

Cuando la planta baja ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela, su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados."

129.3.f) "En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor parte de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a 15 m., medidos perpendicularmente desde la calle de mayor ancho. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él."

132.2.c) "Terciario-oficinas: en Niveles "a" y "b" en plantas baja y plantas de pisos."

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.4 EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)**

#### 3.2.3.4. Edificación Abierta (Clave EA).

- Objeto: Aumentar la superficie de la parcela que requiere la redacción obligatoria de un Estudio de Detalle previo a la obtención de la licencia. Incrementar las distancias de separación mínima contenidas en la normativa del PGMO, a fin de resaltar las características definitorias de la tipología de edificación abierta. Definir la rasante a partir de la que se medirá la altura.

- Justificación: Cuando los solares alcanzan una determinada magnitud la intervención arquitectónica puede ser tan grande que puede llegar a alterar la configuración urbana de una determinada zona. Para garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación previstos para esta zona se exige la aprobación de la ordenación y volumetría de la edificación a través de un Estudio de Detalle. La superficie de la parcela máxima en que este trámite era necesario ha resultado, con el tiempo, ser excesivamente pequeña, por lo que ha parecido conveniente aumentar esta superficie máxima de 10.000 a 20.000 m<sup>2</sup>.

El PGMO, manteniendo sensiblemente las edificabilidades de los distintos tipos de edificación abierta recogidos en el anterior Plan General, operó una reducción en los retranqueos mínimos exigibles, que ha dado como resultado una excesiva proximidad de bloques entre sí, dentro de una misma parcela, y respecto a los linderos distintos al de la fachada. Sin alterar la edificabilidad, es conveniente fijar unas distancias mayores de separación para conseguir que esta tipología de edificación reúna condiciones más acordes con su significado.

Por lo que respecta a la definición de la rasante, es necesaria para evitar resultados exagerados -altura excesiva- que se han producido cuando la parcela tenía un desnivel acusado.

- Documentación a la que afecta: Artículo 141 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen de la zona Edificación Abierta).

- Contenido del PGMO al respecto:

141.1 "Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 10.000 m<sup>2</sup>, se redactará un Estudio de Detalle en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General."

141.3 "La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía

o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de la vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior."

141.6 "La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m."

- Contenido de la Modificación que se propone:  
Modificaciones en el contenido de los apartados 1 y 3 (se transcribe a continuación el contenido de los mismos.

141.1 "Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>, se redactará un Estudio de Detalle en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General."

141.3 "La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior

los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas  $[2/3 (h + h' / 2)]$ . Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior."

- Adición de dos nuevos párrafos al apartado 6:

141.6 "La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle."

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.2.3.5**

#### **NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)**

### 3.2.3.5 Núcleos Periféricos (Clave NP).

- Objeto: Posibilitar que en el núcleo de Villafranqueza pueda edificarse una planta más de las autorizadas como máximo en la actualidad.

- Justificación: El núcleo urbano de Villafranqueza se encuentra limitado por la Autovía de circunvalación, el acceso a ésta desde la carretera de Tángel y el límite del término municipal, por lo que resulta muy difícil su expansión. La necesidad de desarrollo de este núcleo ha aconsejado, dada la imposibilidad de extensión superficial, permitir la realización de una planta más a las inicialmente previstas como altura máxima de la edificación, por lo que el número de plantas máximo pasa de 3 a 4 plantas. Ello ha determinado la previsión de nuevos espacios libres que compensen este incremento de densidad (art. 49.2 de la Ley del Suelo).

- Documentación a la que afecta: Artículo 147.4 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen).

- Contenido del PGMO al respecto:

147.4 La altura máxima de la edificación no excederá, en Grados 1 y 3, de 3 plantas y 9'00 m. En Grado 2, la altura máxima será de 2 plantas y 7'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y 2'70 m. para las plantas de pisos.

- Contenido de la Modificación que se propone.

147.4 La altura máxima de la edificación no excederá, en el Grado 1 de 3 plantas y 9'00 m., en el Grado 2 de 2 plantas y 7'00 m. y en el Grado 3 de 4 plantas y 12'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y 2'70 m. para las plantas de pisos.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.6**

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)**

### 3.2.3.6. Vivienda Unifamiliar (Clave VU).

- Objeto: Adecuar las condiciones necesarias para que pueda llevarse a efecto la excepción de parcela mínima establecida en la normativa del PGMO. Definir la rasante a partir de la que se medirá la altura.

- Justificación: De manera similar a lo establecido para todas las zonas, en Vivienda Unifamiliar se permite que las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial del PGMO sean edificables con una superficie inferior a la mínima establecida para las nuevas parcelas resultantes. Dicha excepción no resulta viable si no se establece la correspondiente reducción en los retranqueos.

Por lo que respecta a la definición de la rasante, tal como se expuso en el epígrafe anterior, 3.2.2.5, es necesaria para evitar resultados exagerados -altura excesiva- que se han producido cuando la parcela tenía un desnivel acusado.

- Documentación a la que afecta: Artículo 153 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen para la zona Vivienda Unifamiliar), apartados 1.b) y 4.

- Contenido del PGMO al respecto:

153.1.b) "Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5'00 m. en Grado 1 y de 3'00 m. en Grados 2, 3, 4 y 5.

Como excepción de la regla anterior, en Grados 2, 3, 4 y 5 la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo."

153.4 "La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano."

- Contenido de la Modificación que se propone:

- Adición de un nuevo párrafo al apartado 1.b), al final:

"Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto

en el apartado 1 del artículo 152, podrán reducir sus retranqueos hasta un mínimo de 5'00 m. a fachada y de 3'00 m. a linderos."

- Adición de un nuevo párrafo al final del apartado 4:

"La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle."

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.7**

### **AREAS INDUSTRIALES**

#### **(CLAVE AI)**

### 3.2.3.7. Areas Industriales (Clave AI).

- Objeto: Adecuar la excepción de los retranqueos establecidos a las parcelas preexistentes a las que se reconoce la posibilidad de una parcela inferior a la mínima.

- Justificación: Se trata de corregir un mero error por omisión de una frase, que hace aplicables los retranqueos excepcionales (3'00 m.) no sólo a las parcelas preexistentes en las que se admite una superficie inferior a la mínima, sino a todas las parcelas preexistentes, sea cual fuere su superficie. Este error no produce consecuencias graves (no se incrementan la edificabilidad ni la ocupación, sino que se aprovecha más intensamente aquélla, al permitir un mayor desarrollo de la misma en planta baja y no en plantas de pisos), pero sí conviene subsanarlo para guardar la coherencia necesaria en la normativa del Plan y evitar la extensión de una cláusula excepcional a supuestos injustificados.

- Documentación a la que afecta: Párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 160 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de volumen de la zona Areas Industriales).

- Contenido del PGMO al respecto: El contenido del artículo 160.1 es:

"Las parcelas existentes, a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, podrán reducir sus retranqueos hasta 3'00 m. a fachada y linderos en Grado 2."

- Contenido de la Modificación que se propone: Variación del contenido del párrafo en cuestión.

160.1, párrafo 4º: "Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 159, podrán reducir sus retranqueos hasta 3'00 m. a fachada y linderos en Grado 2."

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.8**

### **AREAS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)**

### 3.2.3.8. Áreas de Segunda Residencia (Clave SR)

- Objeto: Adecuar las condiciones necesarias para que pueda llevarse a efecto la excepción de parcela mínima establecida en la normativa del PGMO. Permitir agrupaciones de varias viviendas unifamiliares en una parcela, sin modificar los parámetros de edificabilidad ni la densidad.

- Justificación: Tal como se ha expuesto en los epígrafes anteriores, la posibilidad excepcional de edificar en parcelas anteriores al PGMO con superficie inferior a la establecida como mínima con carácter general, requiere la adecuación de algunos otros parámetros (retranqueos, dimensiones mínimas, etc.) a fin de que la referida posibilidad sea efectivamente materializable. En este caso el parámetro que debe atemperarse es el relativo a la dimensión mínima de su lindero frontal, que se ha revelado como excesiva en la regulación del PGMO, por lo que se propone hacer coincidir tal parámetro con el establecido para casos similares en la zona de Vivienda Unifamiliar.

En lo relativo a las agrupaciones es preciso hacer referencia al origen de las zonas calificadas como Segunda Residencia, que provienen de parcelaciones realizadas en Suelo No Urbanizable, apoyadas en antiguos caminos rurales, pero sin que existiese una idea de ordenación urbanística. La calificación de estas zonas como suelo urbano obligó a realizar una ordenación de ellas, definiendo un viario que estructurara mínimamente el territorio. En las ordenaciones realizadas, muy condicionadas por lo existente, aparecen manzanas de gran tamaño que difícilmente se adaptan a los parámetros establecidos para la zona. Una posible solución a estos problemas es el permitir la agrupación de varias viviendas unifamiliares en la misma parcela, sin que ello implique aumento de edificabilidad o densidad, lo que permitiría aprovechar los enormes fondos de algunas parcelas sin modificar continuamente los viarios propuestos.

- Documentación a la que afecta: Artículo 166 de las Normas Urbanísticas (Condiciones de parcelación para la zona Núcleos de Segunda Residencia), en el que se modifica el apartado 1 y se añade el nuevo apartado 3.

- Contenido del PGMO al respecto:

Art. 166. Condiciones de parcelación:

"1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tienen una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, su frontal linda con una vía pública en un

frente de, al menos, 20 m., y puede inscribirse en la misma un círculo de 20 m. de diámetro."

- Contenido de la Modificación que se propone:

- Modificación del apartado 1

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tienen una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, su frontal linda con una vía pública en un frente de, al menos, 4'50 m., y puede inscribirse en la misma un círculo de 20 m. de diámetro.

- Se añade un nuevo apartado 3

3. Se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas en una parcela común, en régimen de propiedad horizontal, siempre que la ordenación general de la agrupación cumpla las condiciones siguientes:

a) La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup> para el Grado 1, 10.000 m<sup>2</sup> para el Grado 2 y 20.000 m<sup>2</sup> para el Grado 3.

b) La ordenación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente, debiendo delimitarse y superficiarse los espacios privativos y mancomunados.

c) Las condiciones de volumen, estéticas y usos son las establecidas en los artículos siguientes, debiendo indicarse la posición de las edificaciones, características generales de éstas y usos asignados a los distintos espacios.

d) El número máximo de viviendas serán las que se deriven de los parámetros mínimos establecidos en el apartado 2 de éste artículo.

e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.

f) La superficie total destinada a usos privativos, que podrán ser cercados, no excederá del 50% de lo total; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse un círculo de 25 m. de diámetro.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.2.3.9**

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

### 3.2.3.9. Disposición Transitoria.

- Objeto: Establecer una fecha de aplicación de ciertas variaciones en la normativa que respete situaciones en ejecución.

- Justificación: Algunas de las variaciones que se proponen en la normativa, especialmente las que afectan a las zonas de Edificación Abierta, podrían acarrear serios inconvenientes si no se gradúa el momento de su aplicación, al recaer a planes y proyectos con trámite iniciado y no concluido (Planes Parciales que se han remitido a la regulación de edificabilidad contenida en el PGMO y que se encuentran en trámite, proyectos de edificación presentados y que aún no han obtenido licencia).

El carácter de estas Modificaciones Puntuales consiste más en un intento de mejora de los aspectos del Plan General de cara al futuro, que en una quiebra drástica con el régimen actual, por lo que deben evitarse situaciones conflictivas que puedan dar lugar a indemnizaciones.

- Contenido de la Modificación que se propone: Añadir una Disposición Transitoria con el siguiente contenido:

Las Modificaciones relativas al cómputo de edificabilidad (artículo 54.c) y retranqueos en zonas de Edificación Abierta (artículo 141.3) no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento que no tuviesen una regulación específica de dichos extremos y que el 31 de mayo de 1991 se encontrasen aprobados inicialmente.

Tampoco serán de aplicación los mencionados extremos a los proyectos de edificación que estuviesen presentados en el Ayuntamiento para otorgamiento de la correspondiente licencia, en la referida fecha.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.3**

### **MODIFICACIONES EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

#### **3.3.1**

##### **LA ADUANETA**

### 3.3 Modificaciones en el Programa de Actuación.

#### 3.3.1 La Aduaneta.

- Objeto: Consentir con la actuación privada sobre el edificio, habida cuenta de las escasas posibilidades de actuación pública y del grado de deterioro en que se encuentra.

- Justificación: El edificio de la Aduaneta está calificado como dotacional para Servicios de la Administración y se preveía que su destino fuese la sede en Alicante de la Presidencia de la Generalitat. Una vez aprobado definitivamente el PGMO, la Generalitat se decidió por otro edificio, que está restaurando en la actualidad. La Aduaneta se encuentra en un estado de ruina lamentable y peligroso; es de titularidad privada y sus propietarios desean acometer una actuación para usos terciarios. Lo más aconsejable es liberar las posibilidades de actuación para eliminar un foco de degradación en un punto tan céntrico de la ciudad.

- Documentación a la que afecta: Ficha del Programa con el código S/GV/9 y su reflejo en el listado correspondiente.

- Contenido del PGMO al respecto: (Se adjunta copia de la ficha del Programa correspondiente).

- Contenido de la Modificación que se propone: Supresión de la ficha del Programa relativa a La Aduaneta y eliminación del listado de actuaciones.

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN - P.G.M.O.U. - ALICANTE

CÓDIGO

S/GV/9

## DATOS BÁSICOS

Denominación <b>ADUANETA</b>			Tipo <b>ADMINISTRATIVO</b>		Localización <b>CENTRO</b>	
Sistema <b>LOCAL</b>	Clasificación <b>URBANO</b>		Ordenación <b>PLAN GENERAL</b>		Gestión <b>EXCPROPIACION</b>	
Valoración Económica		Agente Inversor			Programación	
Ad. Suelo	Ejecución	Total	AYUNTAMIENTO			Prioridad
50	70	120				BAJA
				Cuatrenio	29	

## DEFINICIÓN

Funcional

Actividad: servicios administrativos.

Física

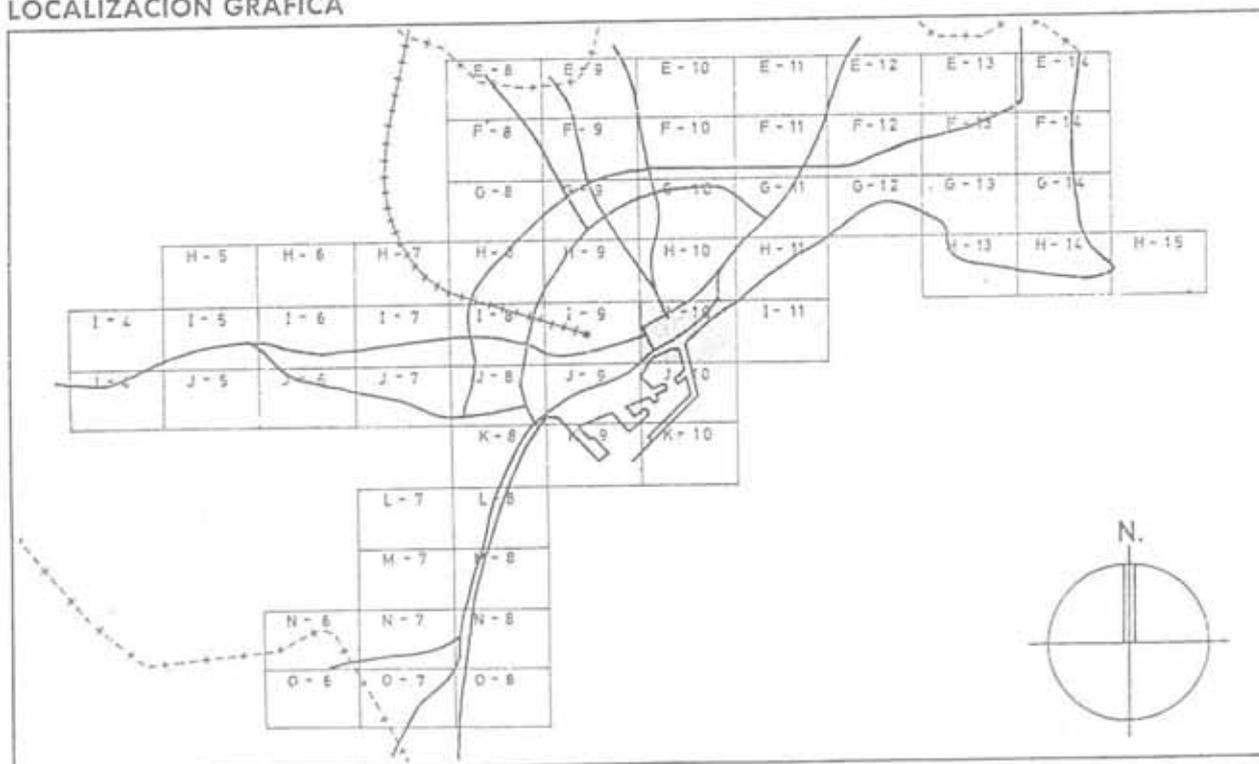
Superficie solar: 460 m<sup>2</sup>

Superficie construída estimada: 1.400 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES

Se trata de la reutilización de un edificio existente.

## LOCALIZACIÓN GRÁFICA



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.3.2**

### **DOTACIÓN SANITARIA EN PLAYA DE SAN JUAN.**

### 3.3.2 Dotación Sanitaria en Playa de San Juan.

- Objeto: Posibilitar ejecución de dotación privada.

- Justificación: Se trata de una previsión de equipamiento sanitario (2º Cuatrienio, Prioridad Baja) sin garantías reales de que será implantado. Por contra, se ha recibido una solicitud para construir una clínica privada, especializada en rehabilitación. Ante la falta de expectativas de actuación pública, parece razonable asignar a la parcela en cuestión el mismo régimen que a los equipamientos en general (posibilidad de ser públicos o privados, edificabilidad, etc.).

- Documentación a la que afecta: Ficha del Programa con el código E/LS/8 y su reflejo en el listado correspondiente.

- Contenido del PGMO al respecto: (Se adjunta copia de la ficha del Programa correspondiente).

- Contenido de la Modificación que se propone: Supresión de la ficha del Programa correspondiente y eliminación del listado de actuaciones.

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN - P.G.M.O.U. - ALICANTE

CÓDIGO

E/LS/8

## DATOS BÁSICOS

Denominación <b>PLAYA DE SAN JUAN</b>			Tipo <b>SANITARIO</b>		Localización <b>PLAYA DE SAN JUAN</b>		
Sistema <b>LOCAL</b>	Clasificación <b>URBANO</b>		Ordenación <b>PLAN GENERAL</b>		Gestión <b>EXPROPIACION</b>		
Valoración Económica Ad. Suelo <b>1</b>		Ejecución <b>38</b>	Total <b>39</b>	Agente Inversor <b>AYUNTAMIENTO 2%</b> <b>INSALUD 98%</b>		Programación Cuatrienio <b>2º</b>	
						Prioridad <b>BAJA</b>	

## DEFINICIÓN

Funcional

Actividad: sanitario.

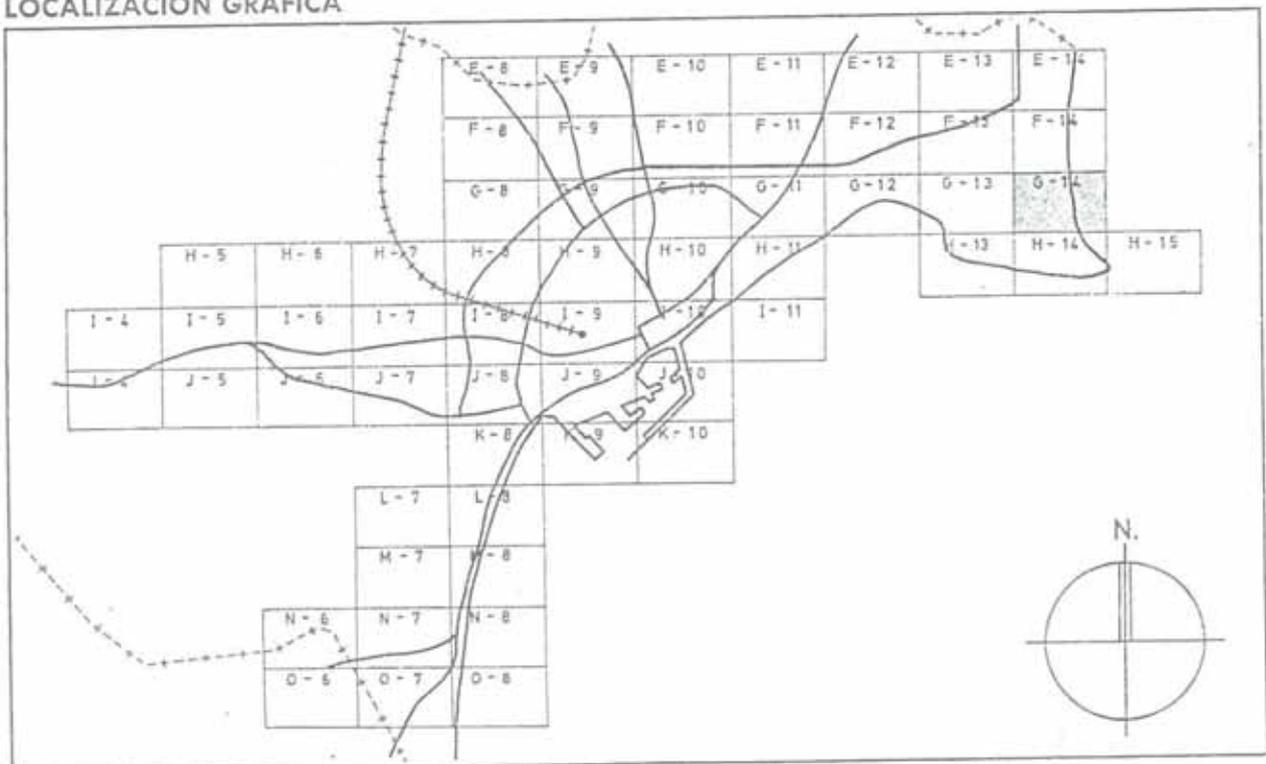
Física

Superficie solar: 2.350 m<sup>2</sup>

Superficie construida estimada: 1.500 m<sup>2</sup>

## OBSERVACIONES

## LOCALIZACIÓN GRÁFICA



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.4 MODIFICACIONES EN ANEJO.**

### **3.4.1 AREA NORMATIVA ANTERIOR N° 6 (NA/6)**

### 3.4 Modificaciones en Anejo.

#### 3.4.1 Area de Normativa Anterior nº 6 (NA/6).

- Objeto: Adaptación de los criterios señalados para esta zona a las circunstancias sobrevenidas, que han provocado que la ejecución de un equipamiento sanitario se realice por iniciativa privada.

- Justificación: La pretensión de realizar una clínica sanitaria especializada en rehabilitación, formulada por escrito por un particular, ha motivado que se realicen las variaciones necesarias en las previsiones del Plan, para que la parcela en cuestión, ya calificada como equipamiento sanitario, desapareciera del Programa como actuación pública (realmente era de una prioridad muy baja, al no existir perspectivas reales de ejecución pública).

La repercusión de este criterio en el Anejo se reduce a eliminar las referencias al destino público del equipamiento contenidas en la descripción de la denominada NA/6, asignando a la parcela las condiciones de edificabilidad generales establecidas para los casos dotacionales.

- Documentación a la que afecta: Apartado 2 de la página 14 del Anejo, relativo a la incidencia del Plan General en el "Proyecto de Normalización de Fincas en el Primer Polígono de la Playa de San Juan".

- Contenido del PGMO al respecto:

"2. Incidencia del Plan General.

Se respeta el contenido del Proyecto de Normalización de Fincas en cuanto al volumen trasvasado. La parcela que fue desposeída de volumen se califica como equipamiento público; su justiprecio, a efectos expropiatorios, contemplará la circunstancia de su merma de aprovechamiento urbanístico."

- Contenido de la Modificación que se propone:  
Modificación de la redacción del apartado 2 de la página 14 del Anejo:

"2. Incidencia del Plan General.

Se respeta el contenido del Proyecto de Normalización de Fincas en cuanto al volumen trasvasado para la parcela edificable. La parcela que fue desposeída de volumen se califica como equipamiento, con el régimen general establecido en cuanto a edificabilidad de los mismos en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas de este Plan General".

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.4.2**

**P.P. I/3 INDUSTRIAL  
CALLE TRENTO**

### 3.4.2 P.P. I/3 Industrial calle Trento.

- Objeto: Cambiar las cantidades que figuran como superficie y aprovechamientos del sector por haber sido excluido de él un área que se encuentra actualmente consolidada con viviendas unifamiliares.

- Justificación: Al haber sido excluida del sector un área de viviendas unifamiliares se produce una variación de la superficie del sector. Esta variación de la superficie debe llevar aparejada la modificación de: los aprovechamientos asignados, de forma proporcional a la variación superficial, sin que por ello se alteren los aprovechamientos por metro cuadrado del sector; y de los coeficientes de sector asignados en el cálculo del Aprovechamiento Medio, sin que ello implique variación del resultado final, ni afecte a otros sectores del Primer Cuatrienio.

- Documentación a la que afecta: Apartados 1 y 2 de la página 81 del Anejo, en lo relativo a superficie y aprovechamientos. Apartados 9.4.1.c) y 9.4.2 de las páginas 174 y 178 de la Memoria, en lo relativo a coeficientes de sector y cálculos derivados.

- Contenido del PGMO respecto al Anejo:

#### 1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION.

"El sector comprende una superficie de 15'65 Ha., entre la carretera de San Vicente, Barrio de Ciudad Jardín y Autovía de Circunvalación."

#### 2. CRITERIOS DE ORDENACION.

Aprovechamientos: La edificabilidad máxima será de 215.000 m<sup>2</sup> construidos, de los que se destinarán a uso industrial, como máximo, 145.000 m<sup>2</sup> construidos" (según resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes con fecha 29 de febrero de 1988).

- Contenido de la Modificación que se propone en el Anejo:

#### 1. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION.

El sector comprende una superficie de 12'81 Ha., entre la Carretera de San Vicente, Barrio de Ciudad Jardín y Autovía de Circunvalación.

#### 2. CRITERIOS DE ORDENACION.

Aprovechamientos: La edificabilidad máxima será de 176.000 m<sup>2</sup> construidos, de los que se destinarán a uso industrial, como máximo, 118.700 m<sup>2</sup> construidos.

- Contenido de la Modificación en la Memoria:

Ver apartado 3.1.2. de estas Modificaciones Puntuales.

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.4.3**

### **CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN LOS ÁMBITOS:**

- APD/4**
- APD/6**
- PP II/9**
- PP II/10**

3.4.3 Cambio del sistema de actuación en los ámbitos APD/4, APD/6, P.P. II/9 y P.P. II/10.

- Objeto: Cambiar el sistema de actuación previsto en los ámbitos referidos (compensación o cooperación) por el de expropiación, para hacerlos concordantes con los criterios que figuran en Convenio que próximamente firmarán la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para la gestión y actuación en áreas de suelo urbano y urbanizable.

- Justificación: El objeto del referido Convenio es la realización de una serie de actuaciones encaminadas al desarrollo del planeamiento, gestión y ejecución de dicho planeamiento, urbanización y preparación de suelo en las áreas referidas, a fin de emprender el conjunto de acciones necesarias para que por parte de la Administración sea posible ofertar parcelas urbanizadas a precio tasado, destinadas a la construcción por la iniciativa privada, Cooperativas de Viviendas, Entidades o Empresas Públicas, de edificaciones protegidas mayoritariamente.

- Documentación a la que afecta. En el Anejo del Plan General, en los Criterios para la redacción de planeamiento diferido, epígrafes APD/4 y APD/6, y en los Criterios para redacción de planeamiento parcial en los sectores de suelo urbanizable programado, epígrafes PP-II.9 y PP-II.10, se introducen las siguientes modificaciones:

a) APD/4 (pag. 33 del Anejo)

Contenido del PGMO al respecto:

3. CRITERIOS DE GESTION.

La iniciativa de urbanización y gestión será municipal; el PERI podrá delimitar unidades de actuación en terrenos vacantes para aplicación del sistema de cooperación, y/o elegir la técnica de expropiaciones aisladas para la adquisición de suelos destinados a usos públicos.

Contenido de la Modificación que se propone:

El sistema de actuación será el de expropiación. Se podrá hacer excepción de la expropiación respecto de las parcelas actualmente edificadas que queden integradas en la nueva ordenación, siempre y cuando dichas edificaciones existentes se consideren acordes con el nuevo espacio urbano.

b) APD/6 (pag. 37)

Contenido del PGMO al respecto:

### 3 CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de cuales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar. El sistema de actuación será el de compensación.

#### Contenido de la Modificación que se propone:

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa municipal, cuya redacción y ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

El sistema de actuación será el de expropiación.

#### c) PP-II.9 (pag. 93 del Anejo)

##### Contenido del PGMO al respecto.

### 3 CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal en el Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo la ejecución del mismo durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación lo definirá el Plan Parcial.

#### Contenido de la Modificación que se propone.

### 3 CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal en el Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo la ejecución del mismo durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de expropiación.

#### d) PP-II.10 (pag. 95 del Anejo).

##### Contenido del PGMO al respecto.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, dentro del Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo su ejecución durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de compensación.

Contenido de la Modificación que se propone.

3 CRITERIOS DE GESTION

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa municipal, dentro del Segundo Cuatrienio, debiendo comenzar asimismo su ejecución durante dicho Cuatrienio.

El sistema de actuación será el de expropiación.

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.4.4**

#### **RECTIFICACIÓN EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 30**

3.4.4 Rectificación de la Unidad de Actuación número 30.

- Objeto: Modificar los planos de las Unidades de Actuación al haberse introducido algunas modificaciones en su ámbito.

- Justificación: No se trata de una modificación de la Unidad de Actuación en si misma, sino que es consecuencia de otra modificación por la que se ve afectada. El objetivo, justificación y demás extremos se exponen con detalle en las modificaciones de los planos de Calificación Pormenorizada (ver epígrafes 3.5.2.9).

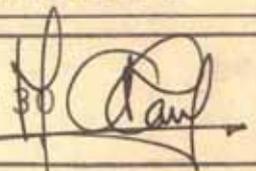
La modificación se refiere a que el trazado ejecutado de la Autovía de Circunvalación y el de sus accesos no se ha ajustado exactamente a las alineaciones previstas en el PGM0, por lo que ha sido necesario reordenar la zona afectada. Dicha reordenación conlleva una variación en la delimitación de la Unidad de Actuación, habiéndose procurado que se mantenga la relación entre beneficios y cargas (edificabilidad bruta), por lo que, si bien se ha aumentado la superficie de zonas verdes y viales, también se ha incrementado la edificabilidad neta.

- Documentación a la que afecta: Se adjuntan copia de los planos del PGM0 vigentes y de las correspondientes modificaciones.

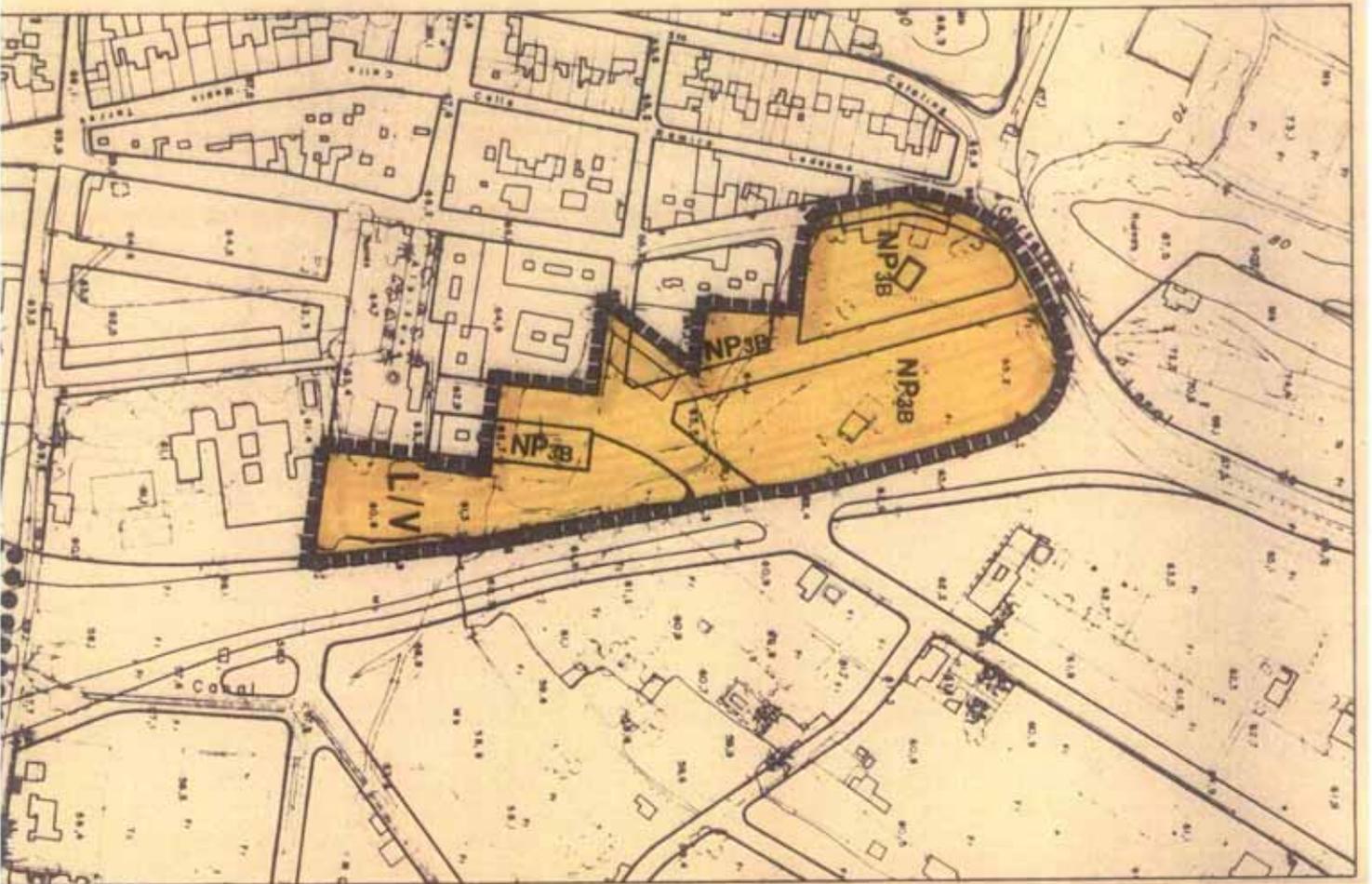
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
UNIDAD DE ACTUACION Nº 30  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL**



# UNIDAD DE ACTUACION Nº 30

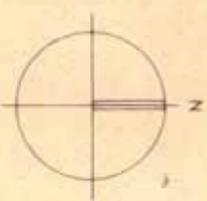
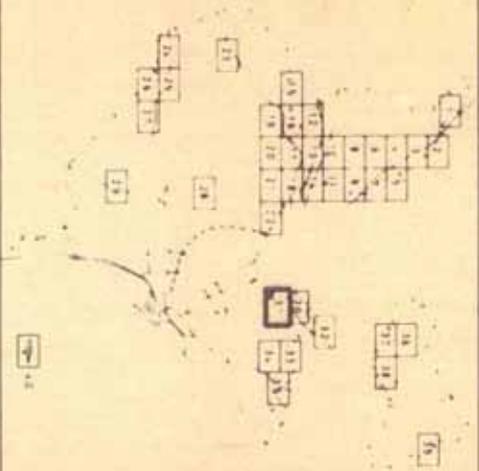
## SUPERFICIES

Sup. Bruta (m<sup>2</sup>): 21.000  
 Sup. Edif. Privada: (56,45 %)  
 NP= 11.854 m<sup>2</sup>  
 Sup. Cesión: (43,55 %)  
 E = --- m<sup>2</sup>  
 L = 4.760 m<sup>2</sup>  
 V = 4.386 m<sup>2</sup>

E=equipamientos L=espacios libres V=viario

OCTUBRE  
1986

ESCALA  
1/2000

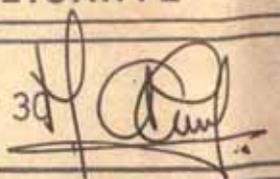


EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCANTE  
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

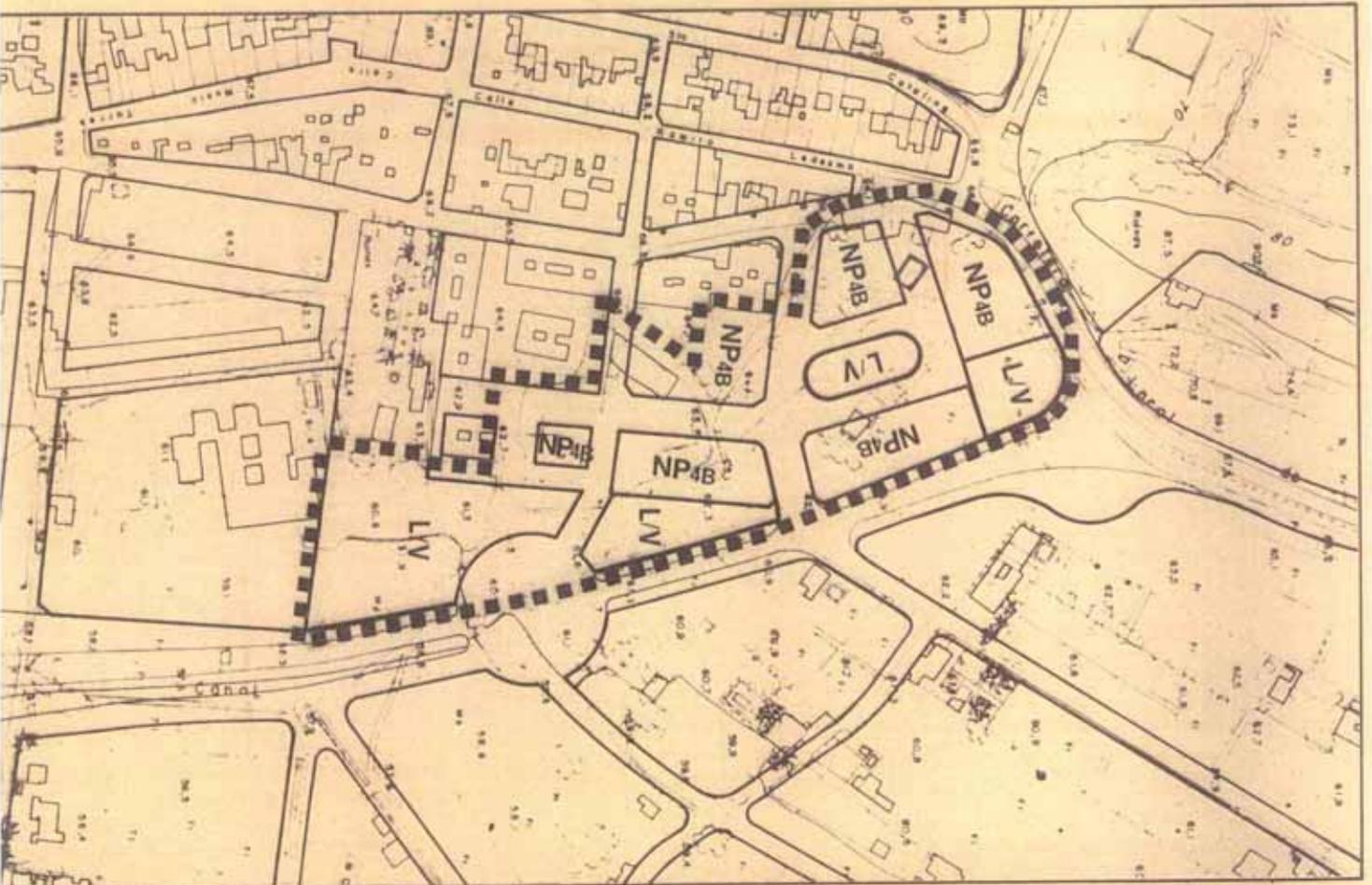
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO  
UNIDAD DE ACTUACION Nº 30  
MODIFICACION PROPUESTA



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL**



# UNIDAD DE ACTUACION Nº 30

## SUPERFICIES

Sup. Bruta (m<sup>2</sup>): 26.940

Sup. Edif. Privada: (35,54%)

NP: 9.574 m<sup>2</sup>

Sup. Cesión: (64,46%)

E: - - - m<sup>2</sup>

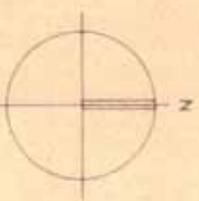
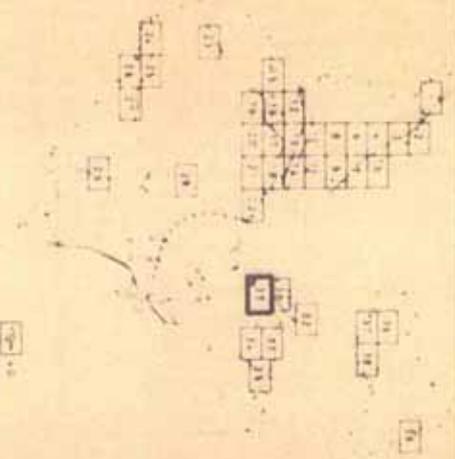
L: 8.933 m<sup>2</sup>

V: 8.433 m<sup>2</sup>

E=equipamientos L=espacios libres V=viario

OCTUBRE  
1986

ESCALA  
1/2.000



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.4.5**

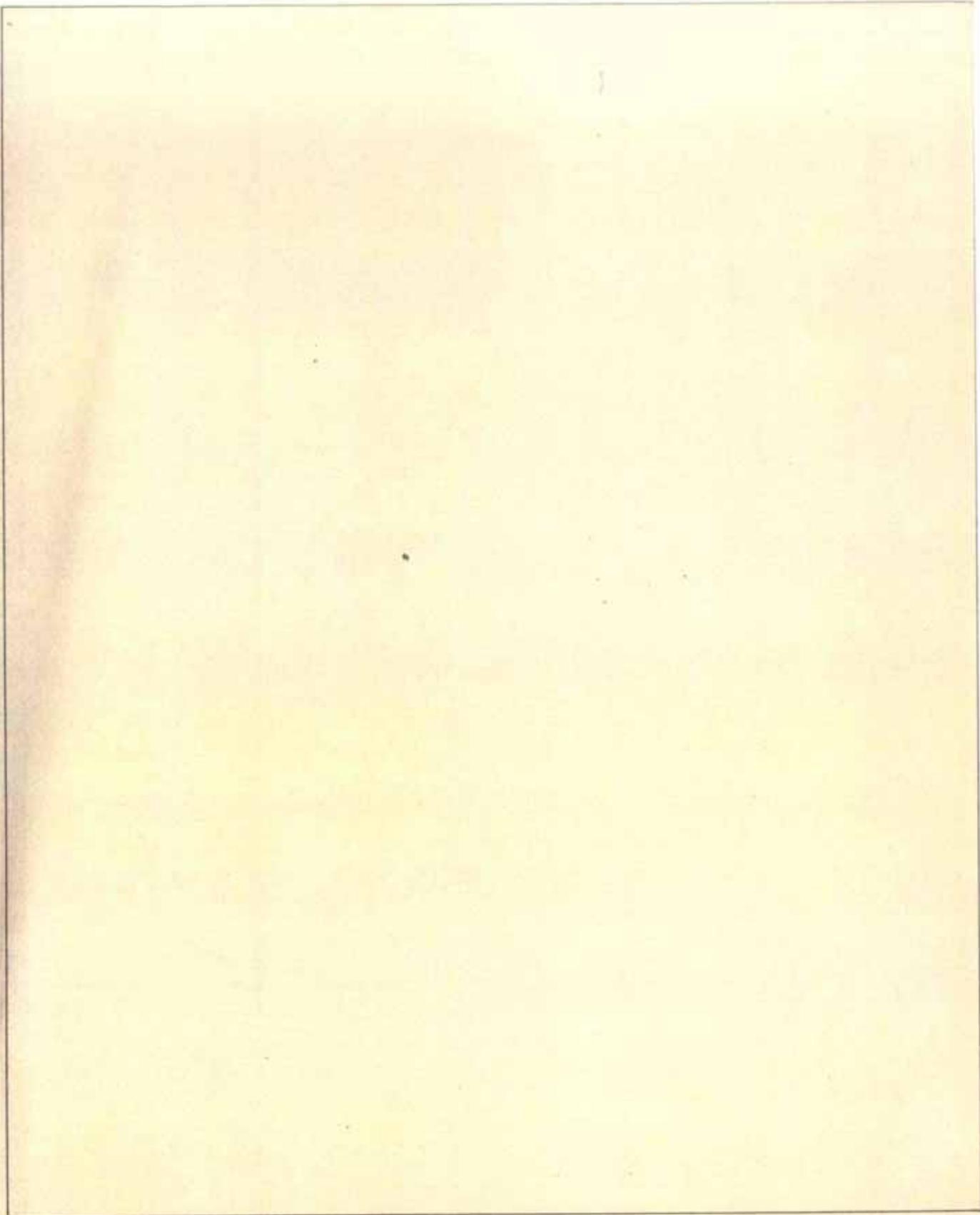
#### **DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 32**

3.4.5 Delimitación de la Unidad de Actuación número 32.

- Objeto: La Unidad de Actuación nº 32 corresponde a dos suelos de 1'1 y 1'7 Has. que estaban clasificados como Suelos No Urbanizables y que ahora se clasifican como urbanos, uno destinado a zona verde y otro edificable para vivienda unifamiliar (ver apartado 3.5.2.8).

- Justificación: Como ha quedado expuesto en el apartado 3.2.3.5 de estas Modificaciones Puntuales se considera conveniente dotar al núcleo urbano de Villafranqueza de una planta más, lo que originó la necesidad de aumentar la superficie destinada a espacios libres (ver apartado 3.5.2.8) con el suelo de 1'08 Ha. El segundo de los suelos clasificados constituye una isla de escasa superficie dentro de un suelo clasificado como urbano, tanto en el término de Alicante como en San Vicente del Raspeig, con una capacidad máxima edificable de 8 viviendas unifamiliares. Para tener un justo reparto de beneficios y cargas se ha considerado conveniente delimitar una unidad de actuación que incluyese ambos suelos, auténticas islas dentro del suelo urbano de su entorno.

- Documentación a la que afecta: Se añade el plano de la delimitación de la Unidad de Actuación, denominada con el número 32.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

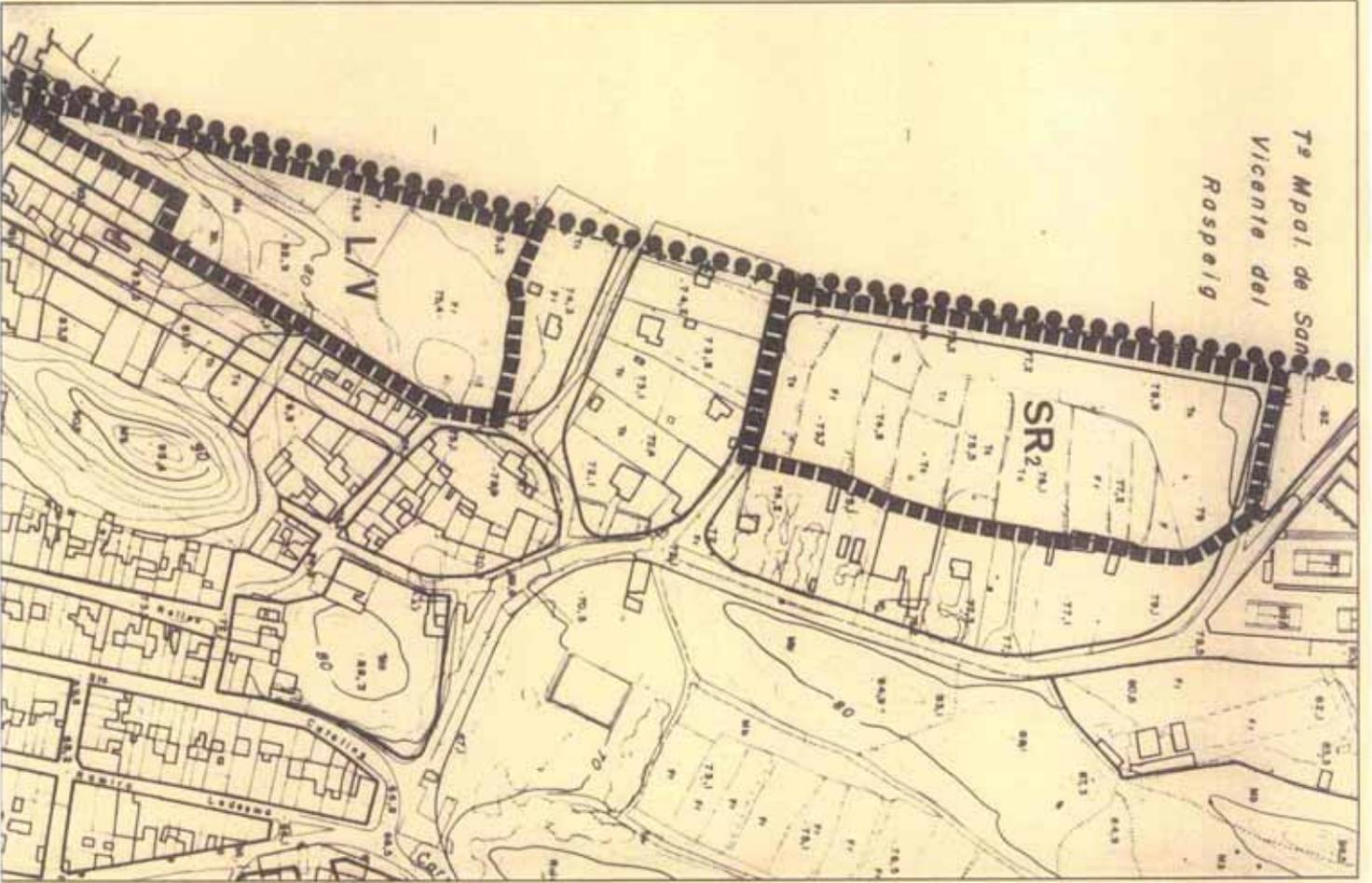
JUNIO  
1.992  
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO  
UNIDAD DE ACTUACION Nº 32  
MODIFICACION PROPUESTA



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL**

7ª Mpaol de San  
Vicente del  
Rospeig



# UNIDAD DE ACTUACION Nº 32

## SUPERFICIES

Sup. Bruta (m<sup>2</sup>): 27.720  
Sup. Edit. Privada: (51'23%)

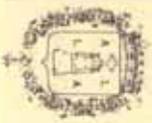
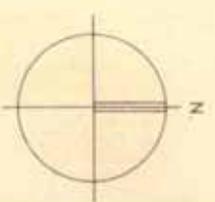
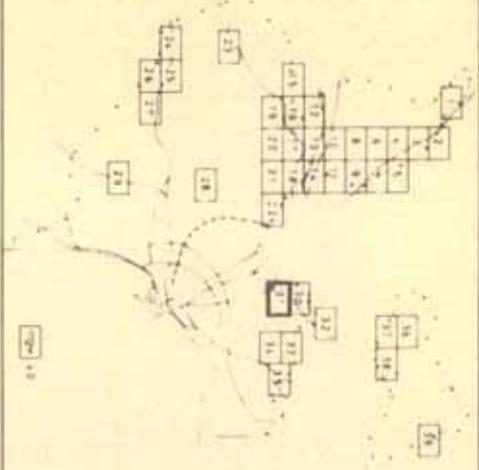
SR= 14.200m<sup>2</sup>

Sup. Cesión: (48'77%)

- E= --- m<sup>2</sup>
- L= 11.120 m<sup>2</sup>
- V= 2.400 m<sup>2</sup>

E=equipamientos L=espacios libres V=viario

ESCALA  
1/2000



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.5**

### **MODIFICACIONES EN PLANOS**

#### **3.5.1**

**En Plano de Calificación Global de Suelo (E: 1/5000)**

##### **3.5.1.1**

**La Aduaneta.**

##### **3.5.1.2**

**Calificación de RP en Avenida de Aguilera.**

##### **3.5.1.3**

**Calificación como vivienda unifamiliar y modificación del ámbito del Plan Parcial de la Calle Trento.**

##### **3.5.1.4**

**Calificación de dos suelos en el núcleo de Villafranqueza como espacio libre y segunda residencia**

##### **3.5.1.5**

**Cambio de ordenación y alineaciones en Villafranqueza, en zona lindante con el acceso de la Autovía.**

##### **3.5.1.6**

**Rectificación de error de representación de un Camino junto a Carretera de San Juan a San Vicente.**

##### **3.5.1.7**

**Universidad de Alicante.**

### 3.5 Modificaciones en Planos.

#### 3.5.1 En Plano de Calificación Global de Suelo. (E: 1/5000)

De las siete modificaciones realizadas en cinco de ellas las variaciones correspondientes se reflejan también en los planos de Calificación Pormenorizada, por lo que sus objetivos, justificaciones y demás extremos se exponen con detalle en los epígrafes correspondientes a estas últimas (ver 3.5.2.2, 3.5.2.3, 3.5.2.7, 3.5.2.8 y 3.5.2.10). La sexta es la rectificación de un error material y la última consiste en incorporar al recinto de la Universidad unas pequeñas franjas de suelo.

Es preciso señalar que estas modificaciones afectan también al plano de Clasificación y Gestión de Suelo en los apartados 3,4,5 y 7 siguientes.

##### 3.5.1.1. La Aduaneta.

(Se adjunta copia del plano del PGMO vigente y de la correspondiente modificación).

##### 3.5.1.2. Calificación de RP en Avda. Aguilera.

(Se adjunta copia del plano del PGMO vigente y de la correspondiente modificación).

3.5.1.3. Calificación como vivienda unifamiliar y modificación del ámbito del Plan Parcial de la calle Trento.

(Se adjunta copia de los planos del PGMO vigentes y de las correspondientes modificaciones).

3.5.1.4. Calificación de dos suelos en el núcleo de Villafranqueza como espacio libre y segunda residencia.

(Se adjunta copia de los planos del P.G.M.O. vigentes y de las correspondientes modificaciones).

3.5.1.5. Cambio de ordenación y alineaciones en Villafranqueza, en zona lindante con el acceso de la Autovía.

(Se adjuntan copias de los planos del P.G.M.O. vigentes y de las correspondientes modificaciones).

3.5.1.6. Rectificación de error de representación de un Camino junto a Carretera de San Juan a San Vicente.

El P.G.M.O. grafía como camino lo que en realidad es una acequia de riego. Esta circunstancia, que podría parecer baladí, no lo es, pues repercute en el cómputo de parcela mínima en Suelo No Urbanizable (20.000 m<sup>2</sup>), de manera que si es camino fragmenta a las superficies que se encuentran a ambos lados del mismo, pero si es acequia no, pues consiste en una servidumbre sobre una parcela única. En definitiva, se elimina el trazado definitorio de camino. (Se adjuntan copias de los planos del P.G.M.O. vigentes y modificados).

3.5.1.7. Universidad de Alicante.

El acceso a la Autovía desde San Vicente del Raspeig se ha variado ligeramente del previsto en el Plan General, de manera que ha dejado una franja de suelo entre éste vial y el límite del término municipal. Por otra parte, el espacio previsto para el tramo de la Autovía es mayor del necesario y del realmente utilizado, por lo que existe una franja que mantiene una calificación que hoy resulta improcedente. Las modificaciones consisten en la clasificación de estos suelos como urbano para su uso de Equipamiento Docente, con la finalidad de completar el recinto universitario hasta las referidas Autovía y vial de acceso a ella.



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5000

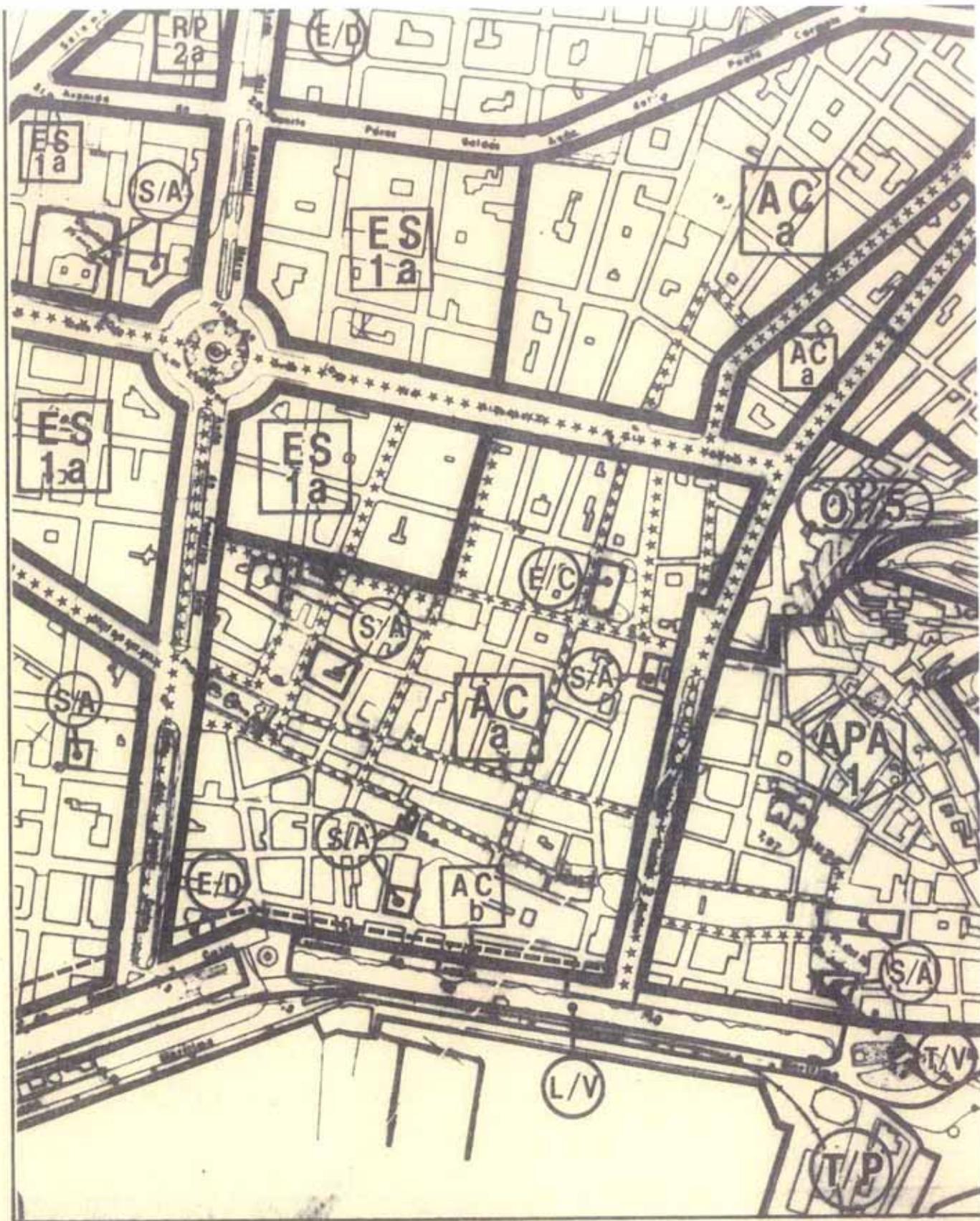
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten Signature]*

PLANO 2  
SERIE 2A  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
E.C.A. A 1/5000

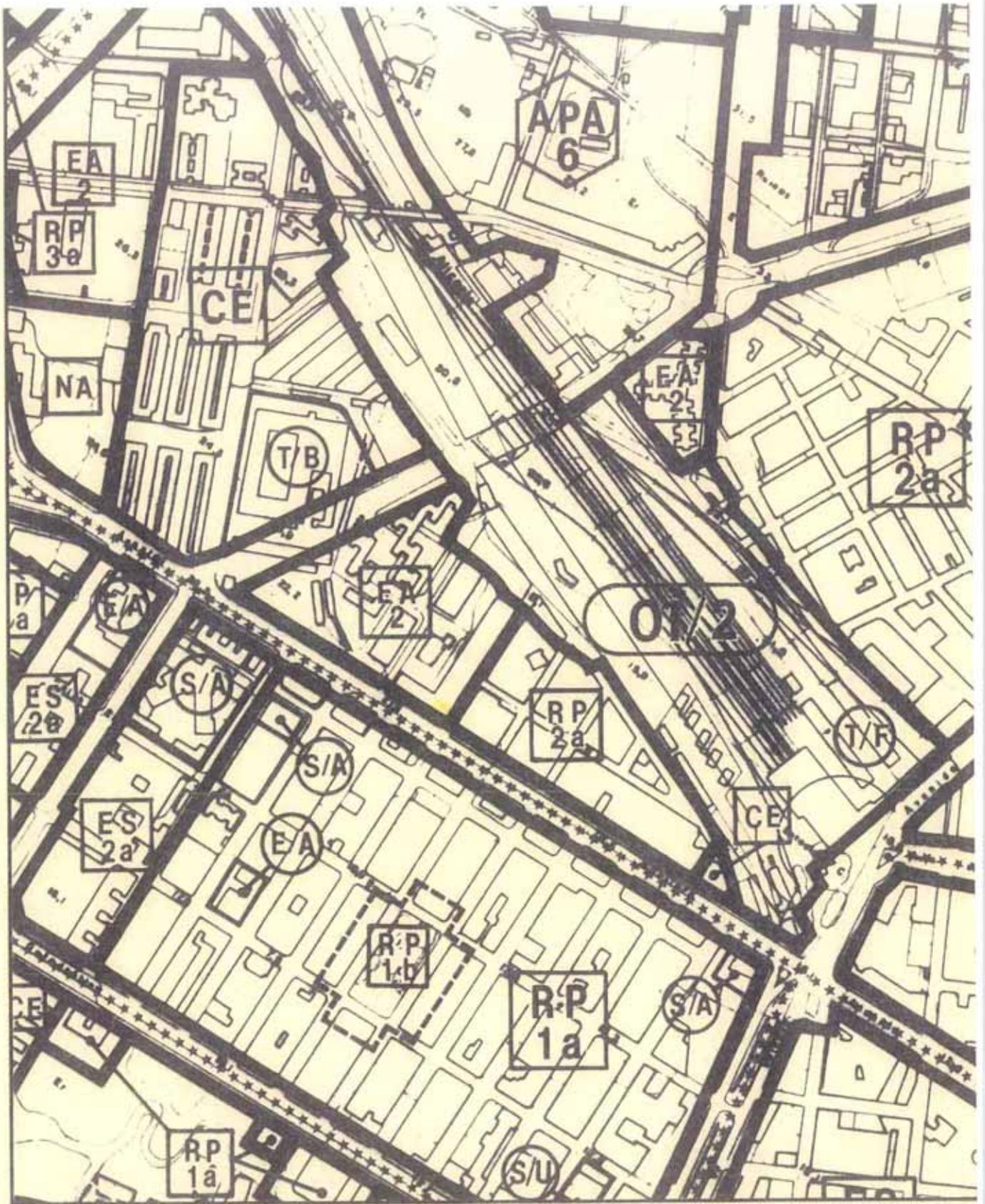
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

*[Handwritten Signature]*

PLANO SERIE **2A**  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE 2A  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

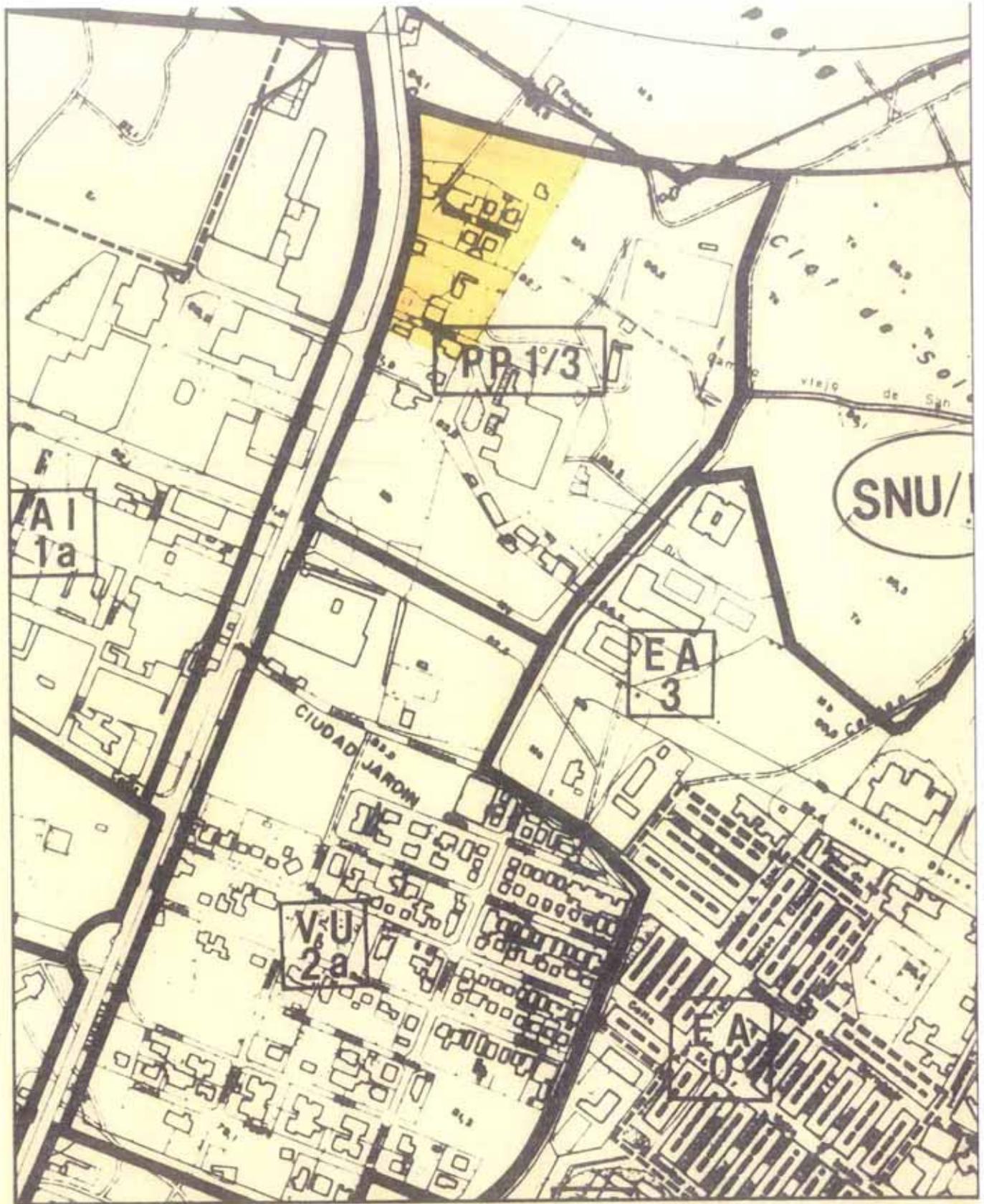
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE 2 A  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1.992  
ESCA. A 1/5000

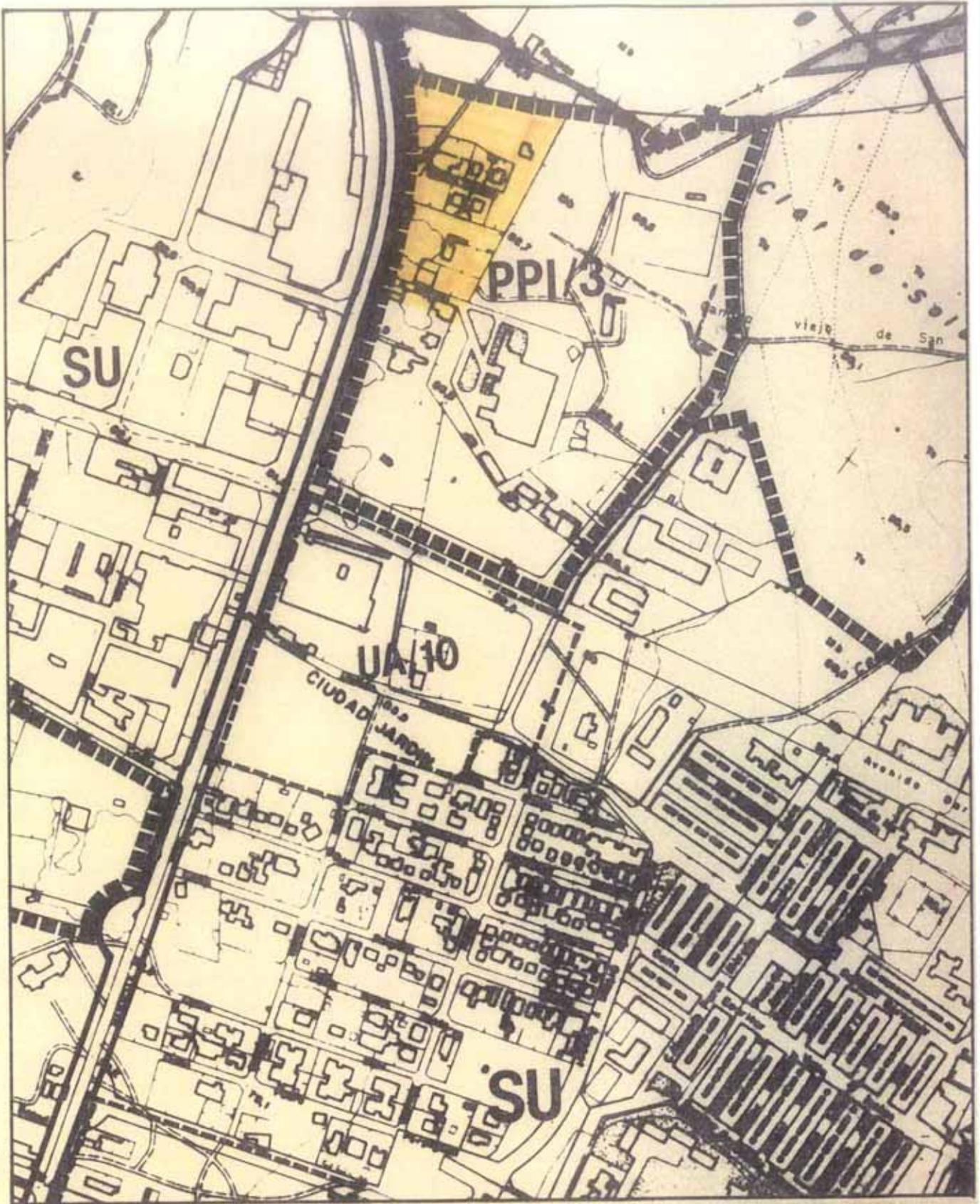
CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten Signature]*

PLANO **2<sup>a</sup>**  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

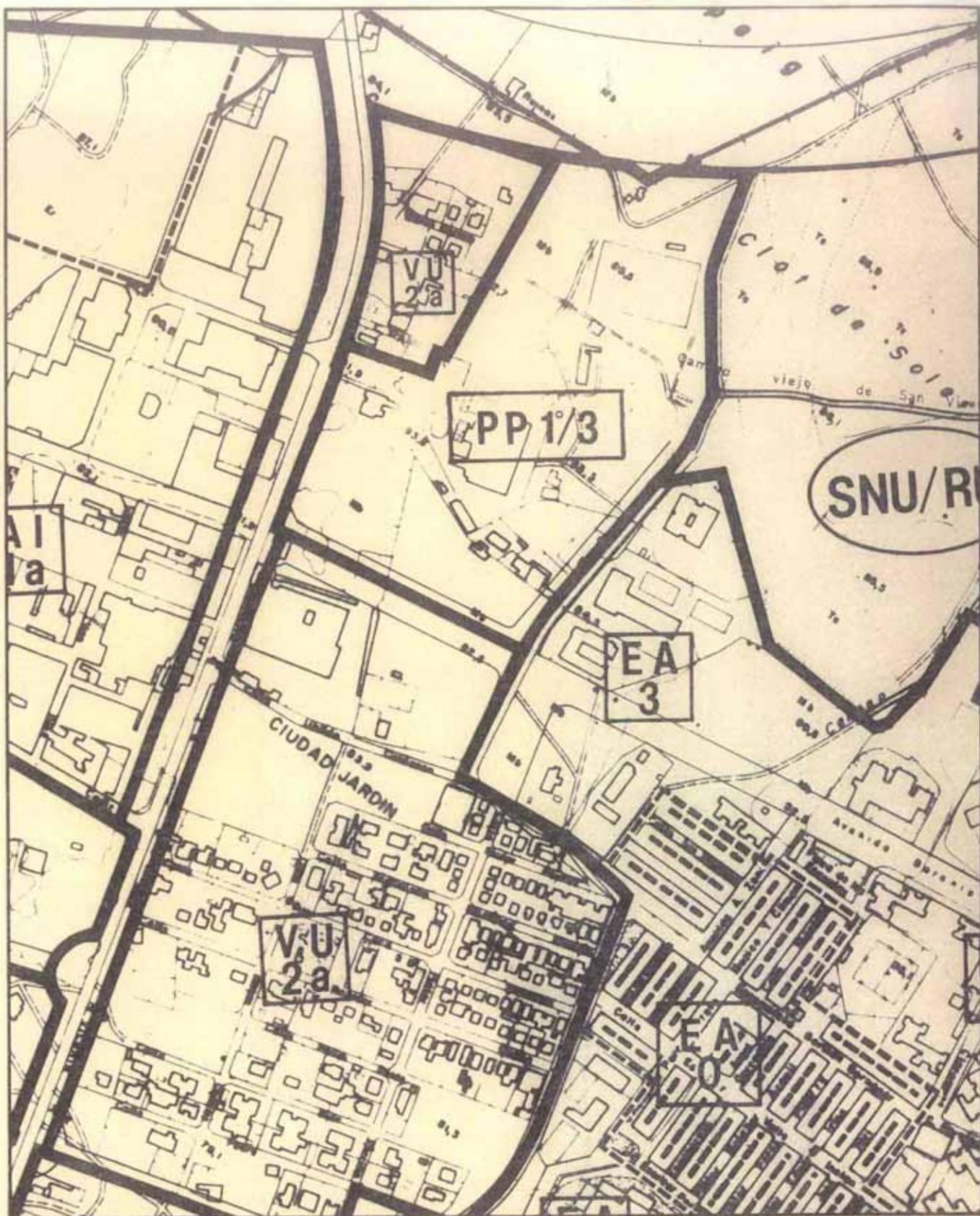
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

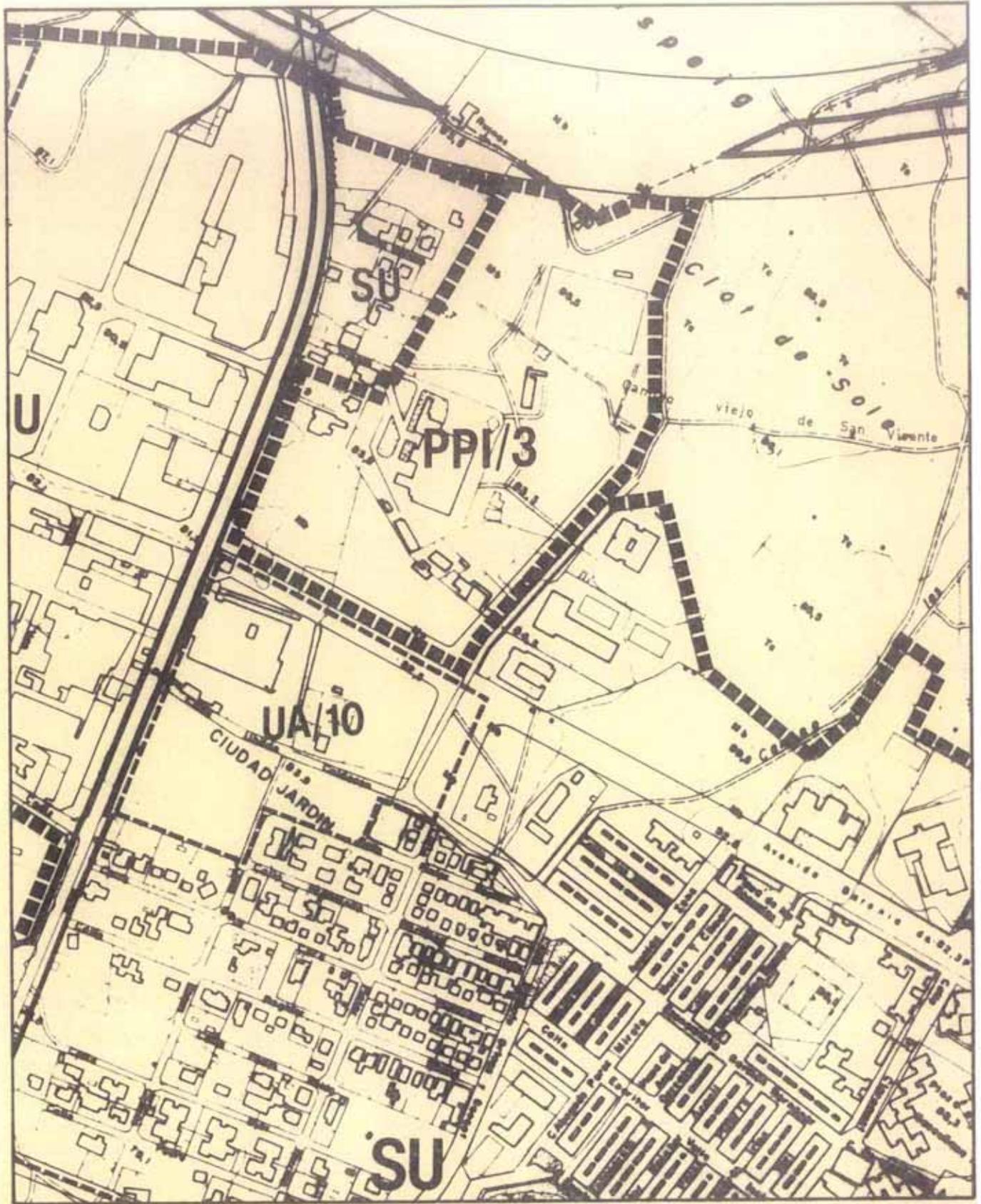
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE 2 A  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



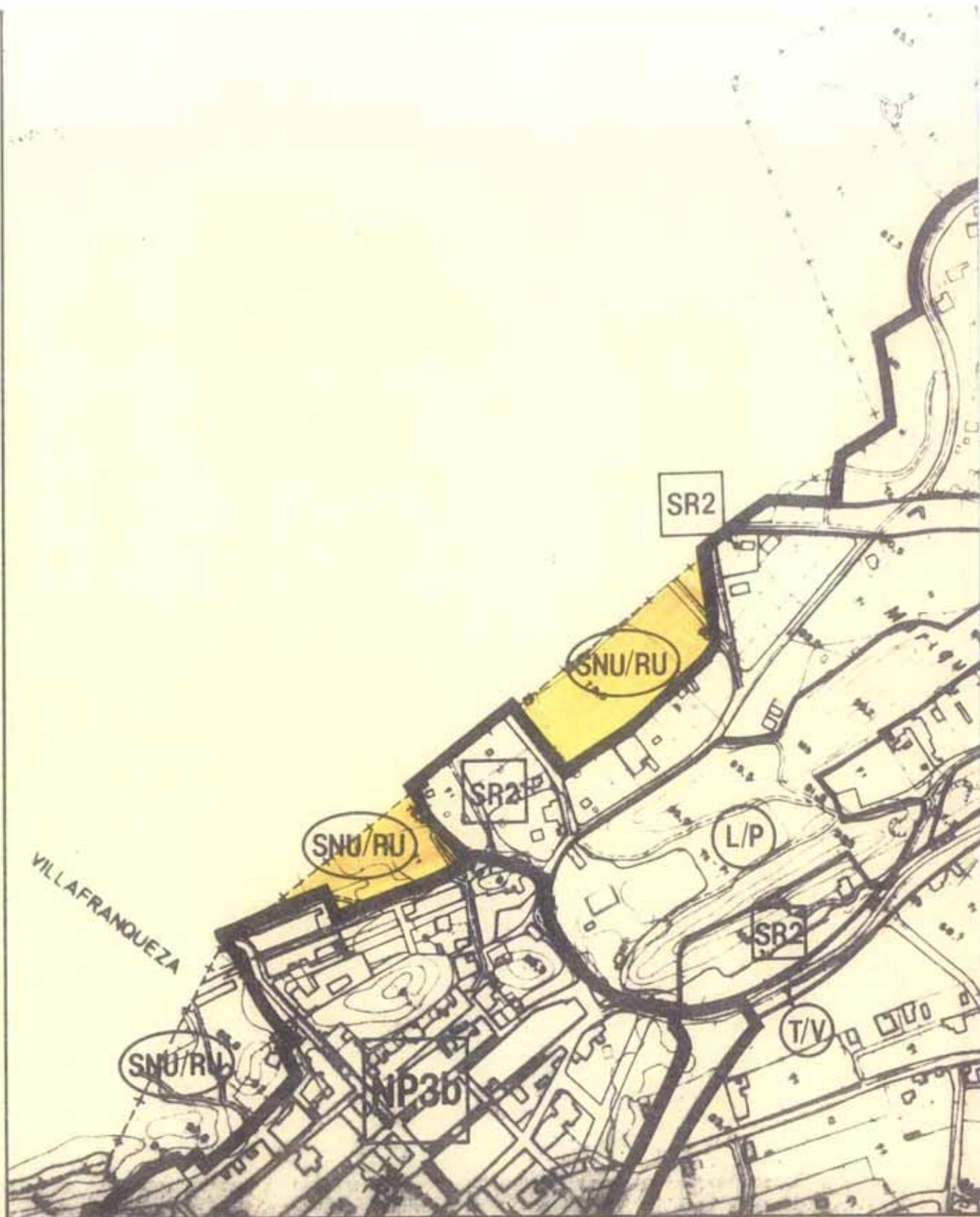
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 2

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

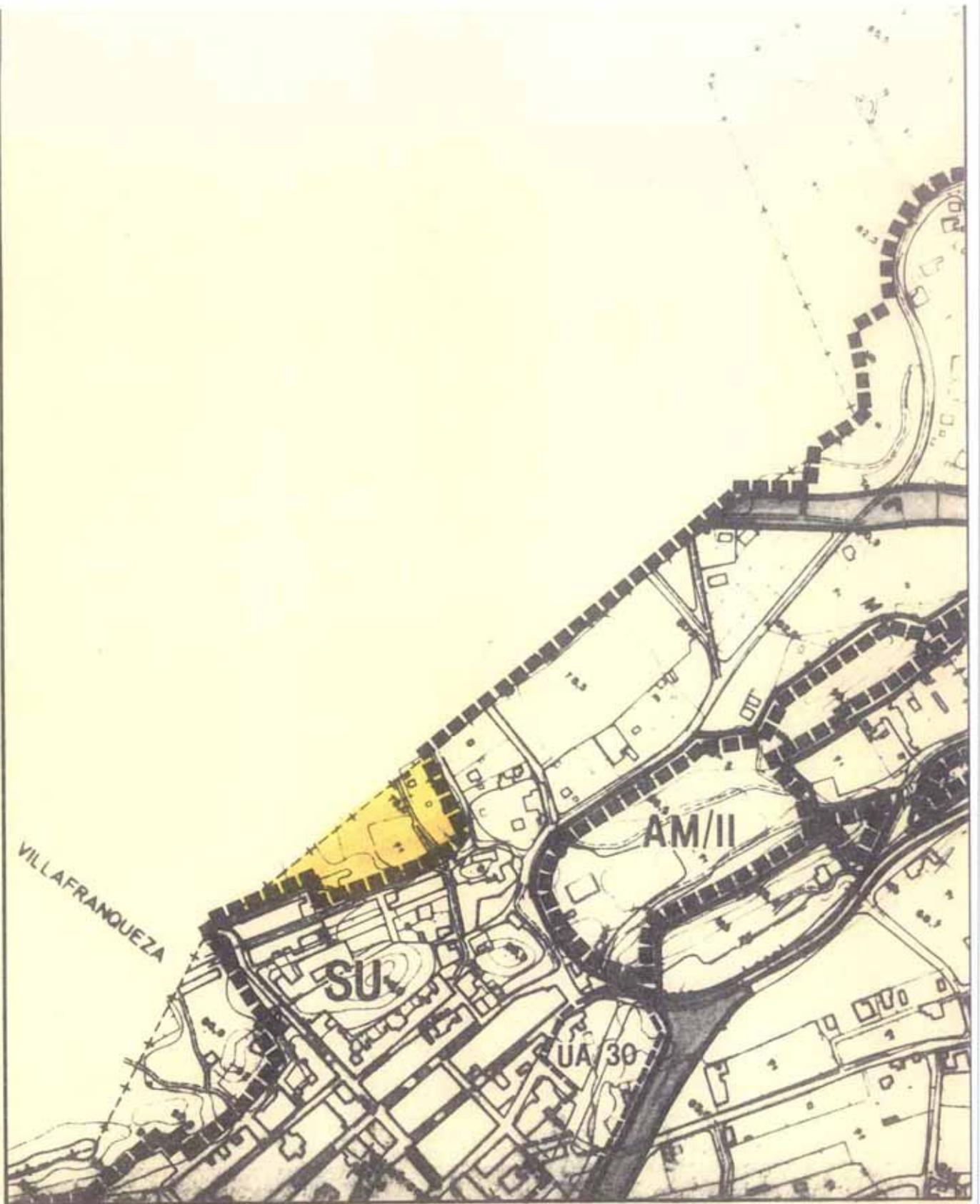
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **3**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

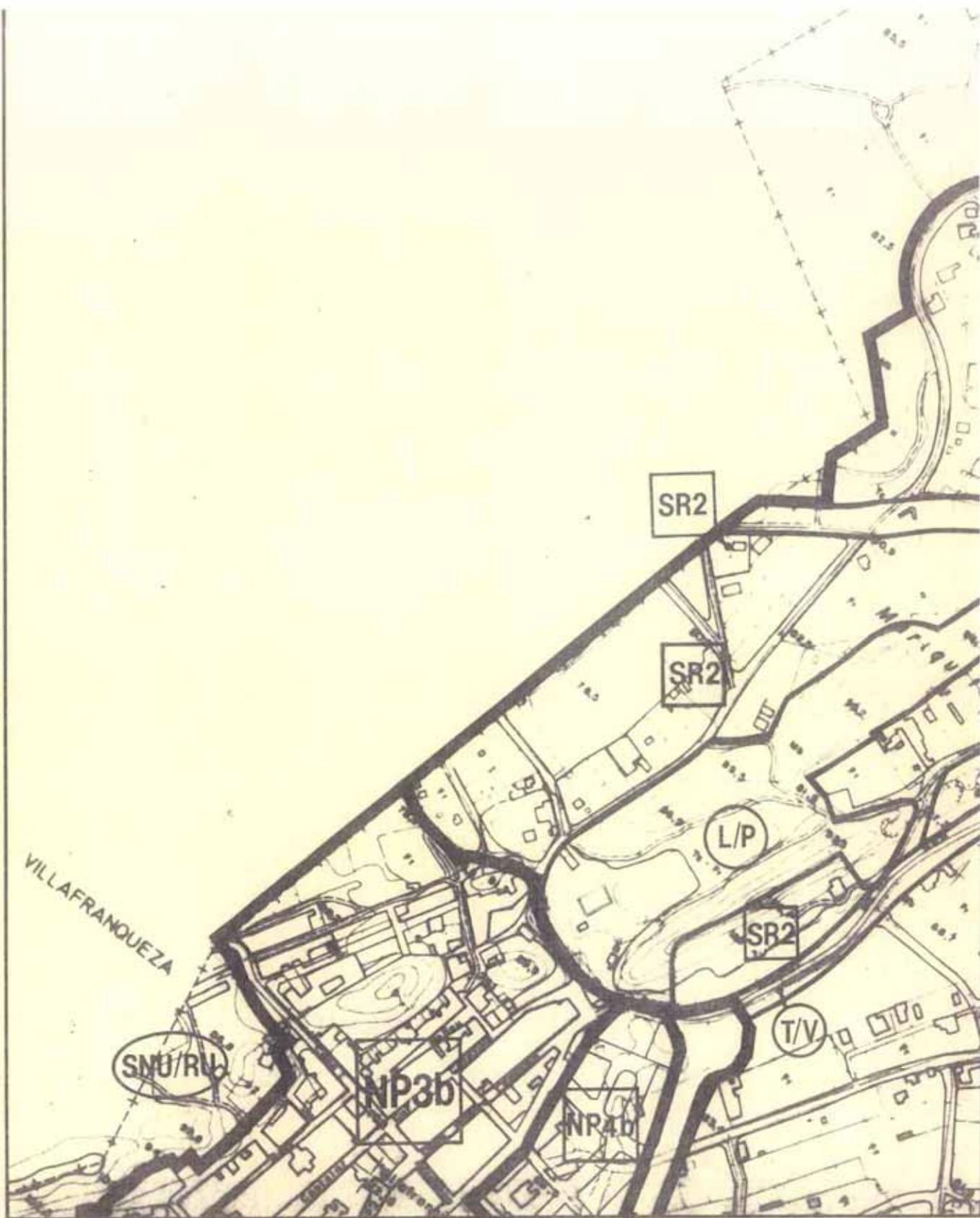
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O VIGENTE

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

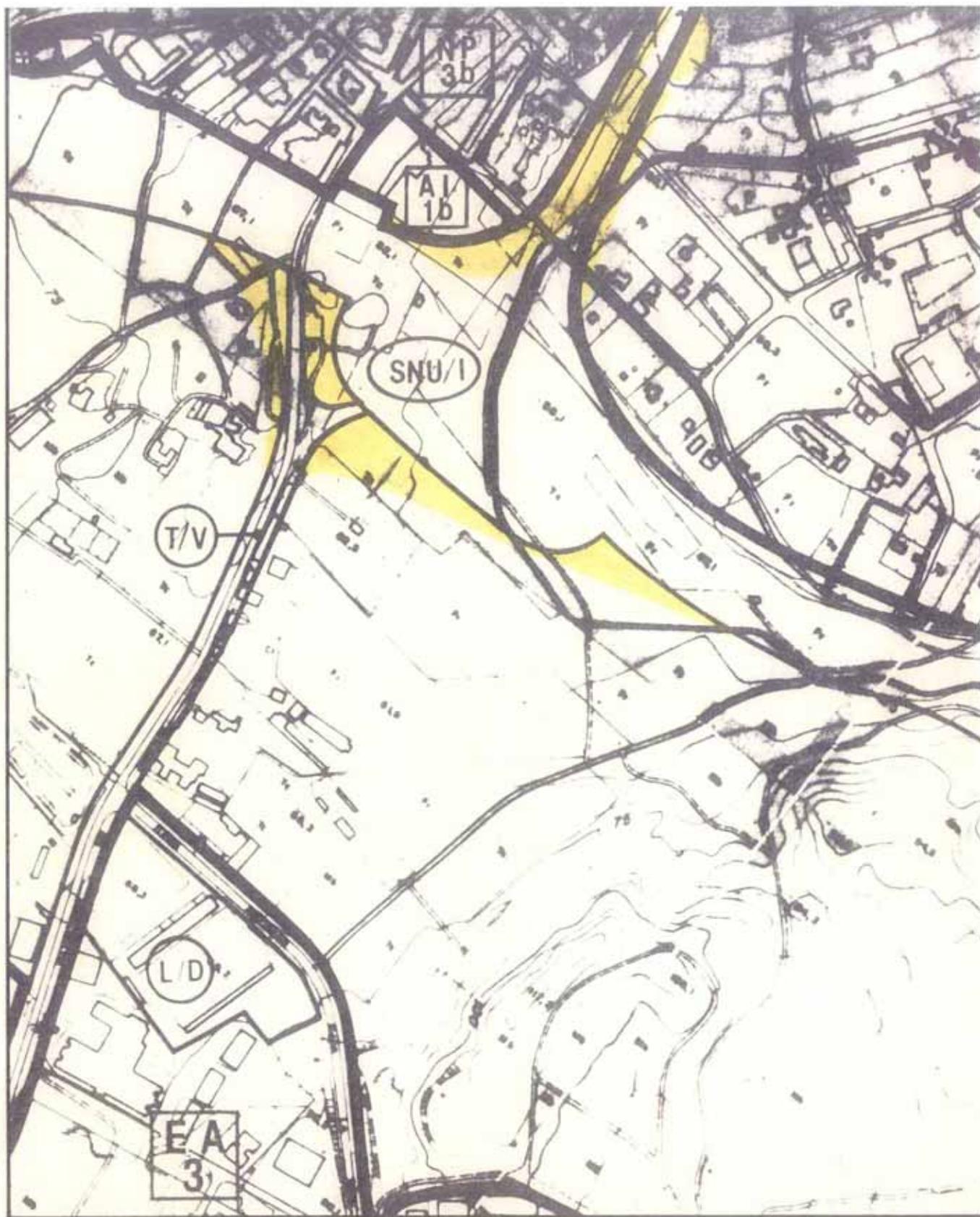
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

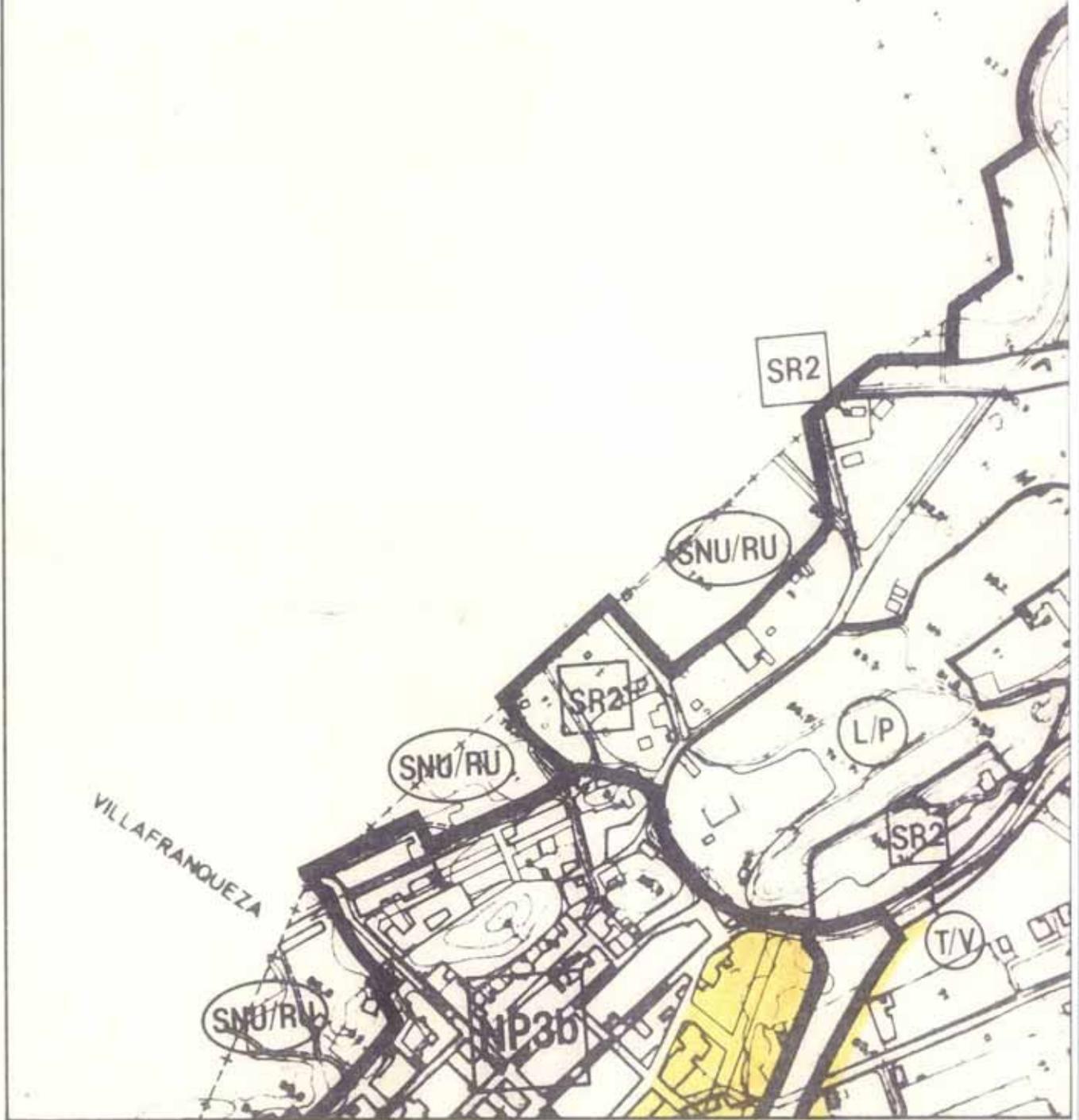
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**<sub>A</sub>  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

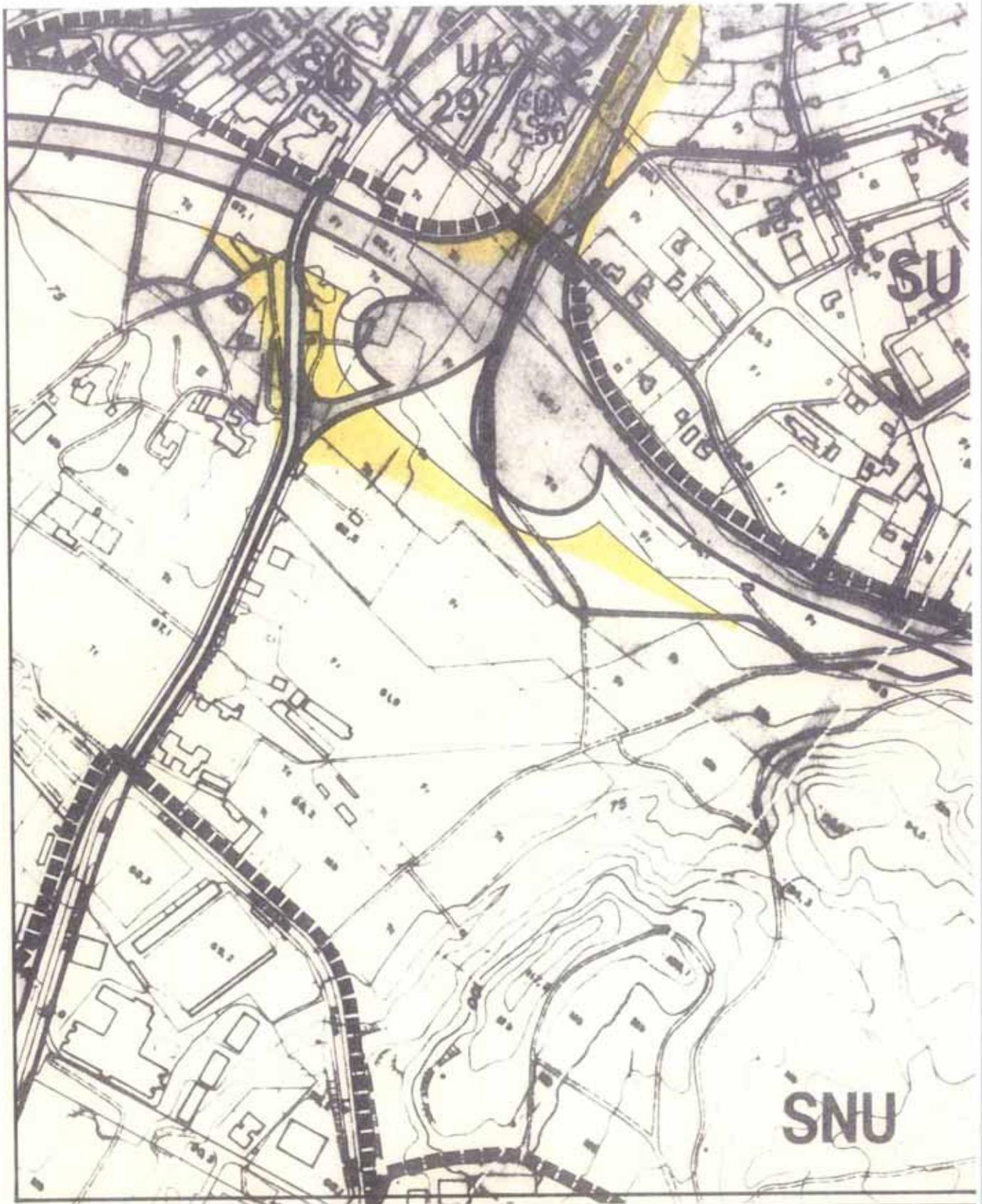
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLAN 2  
SERIE 2A  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

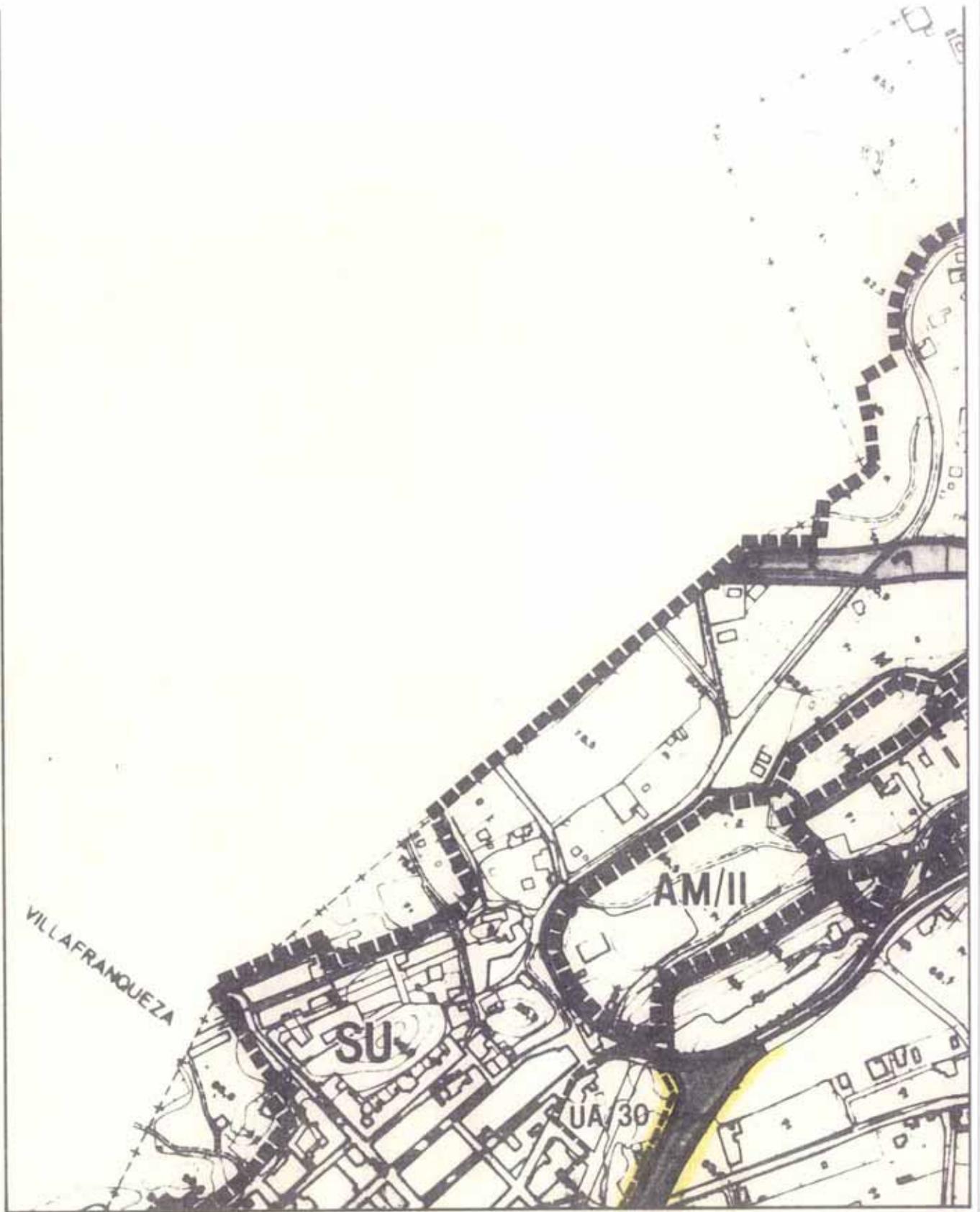
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O VIGENTE

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO 4  
SERIE 3  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

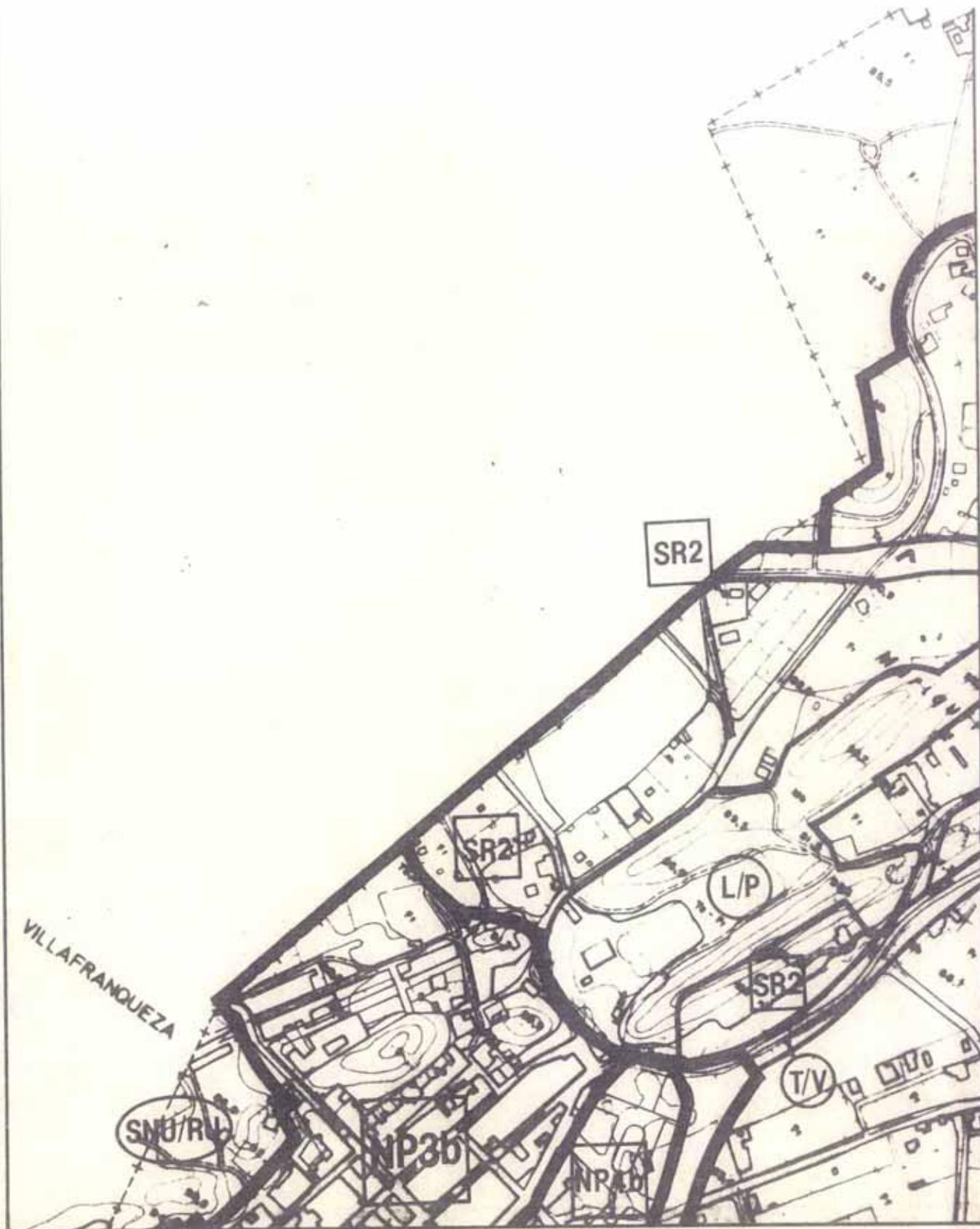
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **2**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

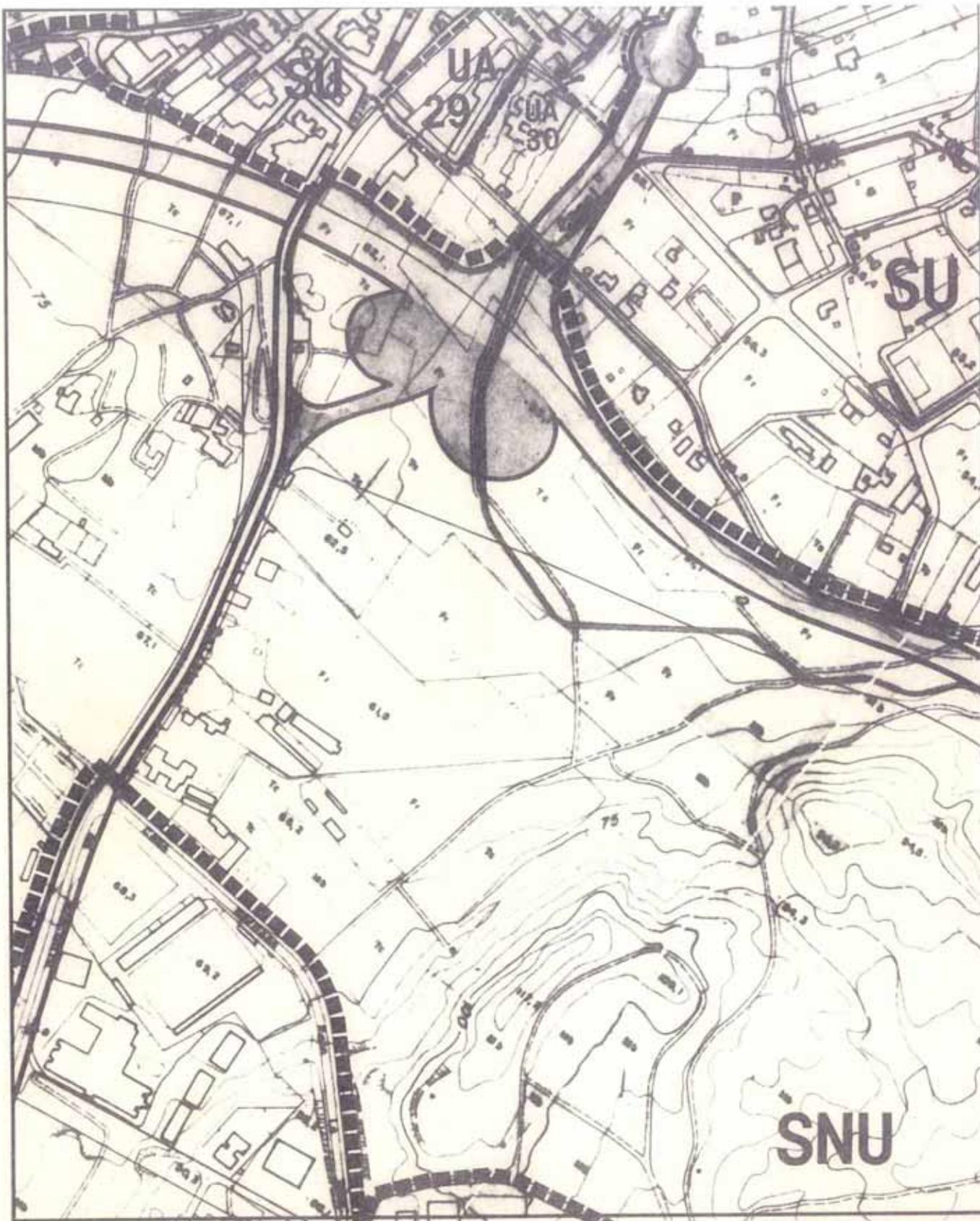
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2** A  
SERIE  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

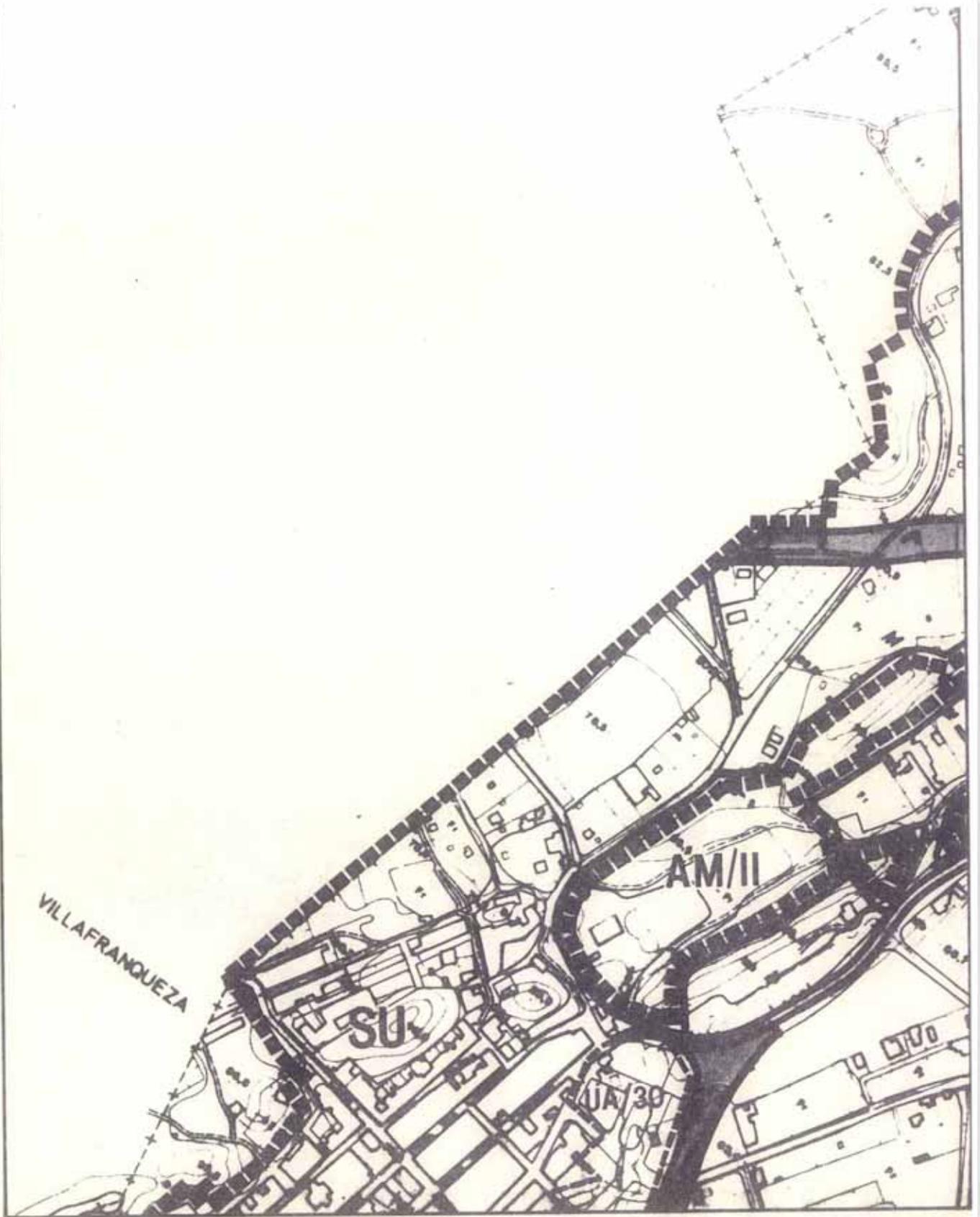
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **4**  
SERIE:  
HOJA 2



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

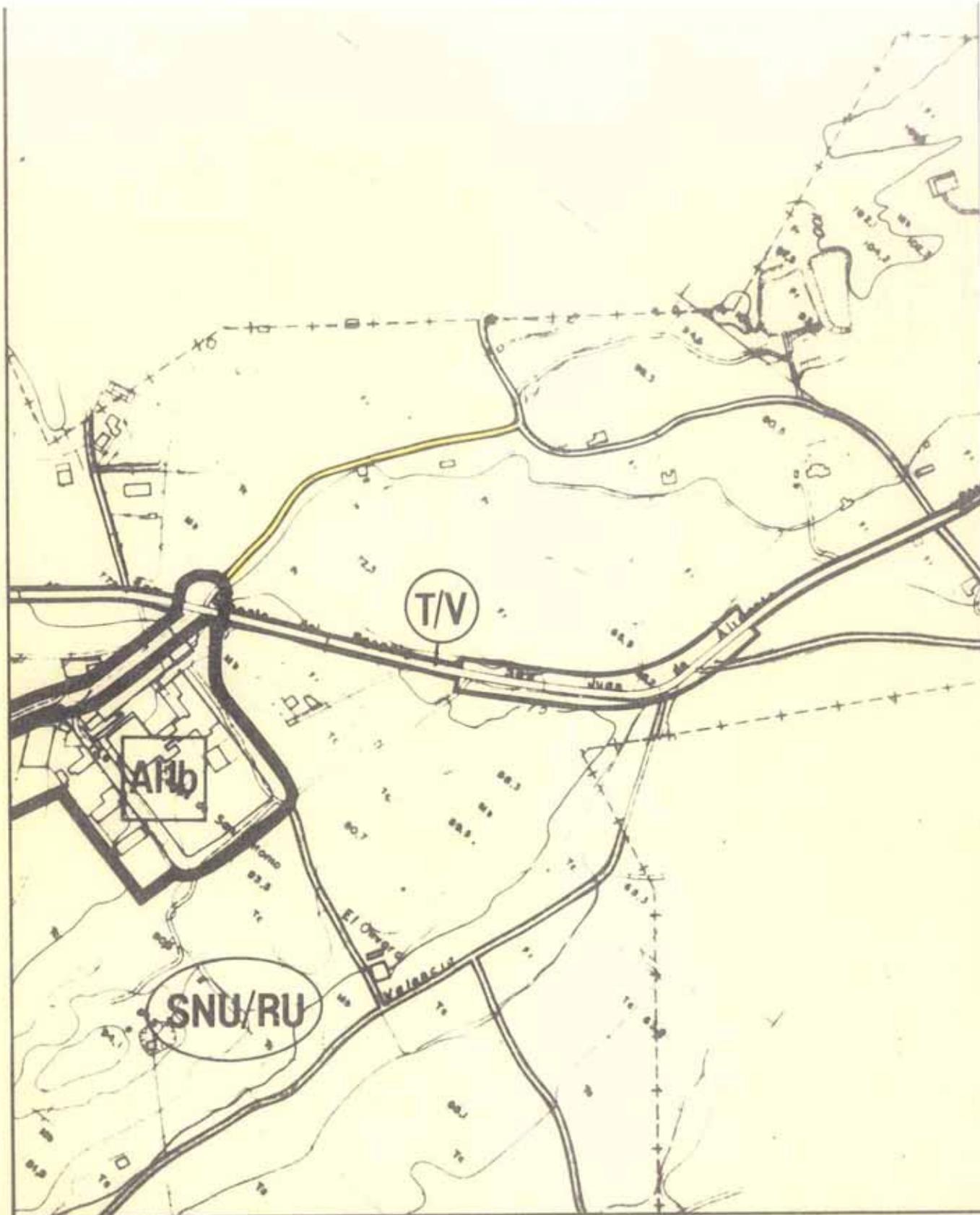
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA **3**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

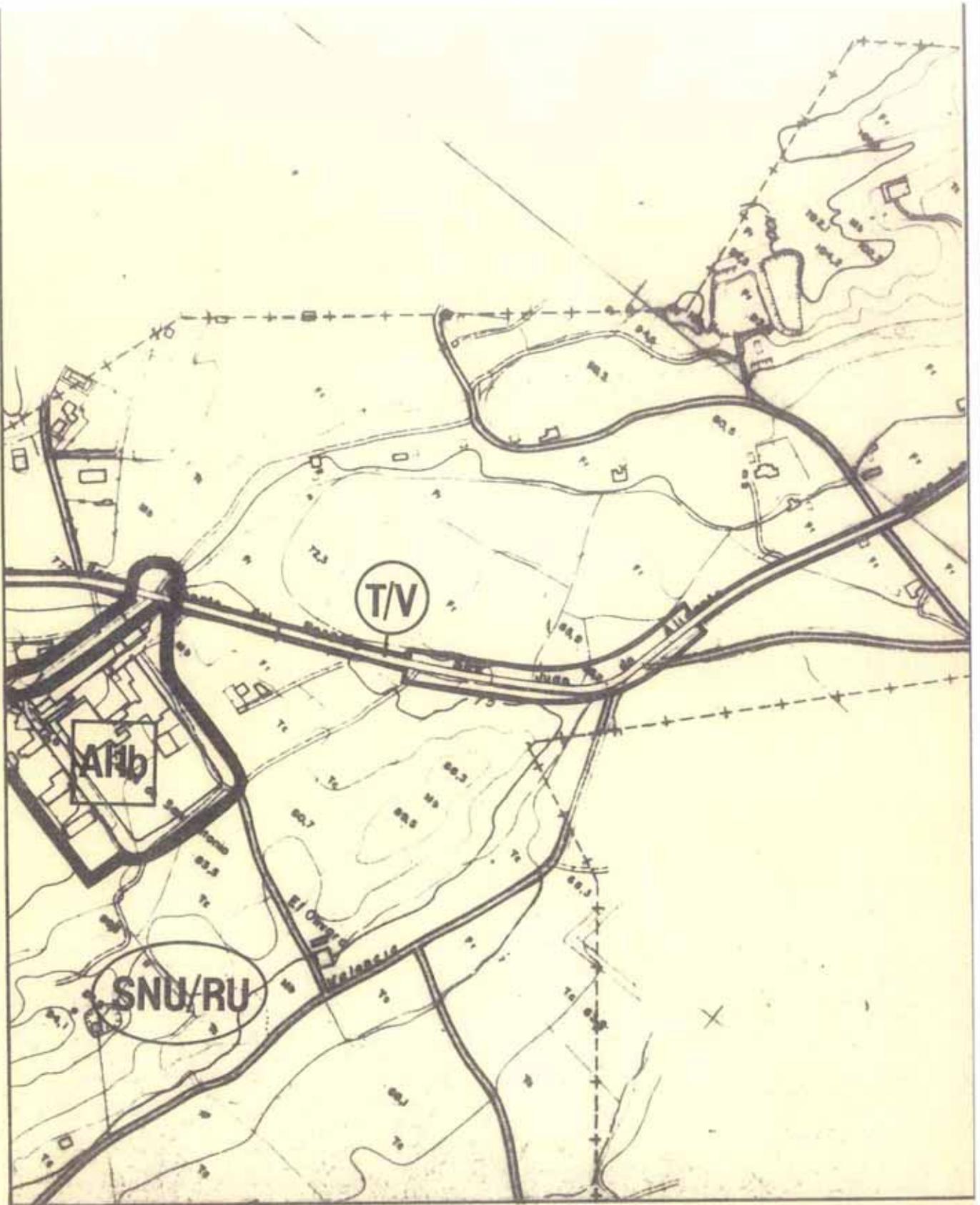
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **3**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2** A  
SERIE  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

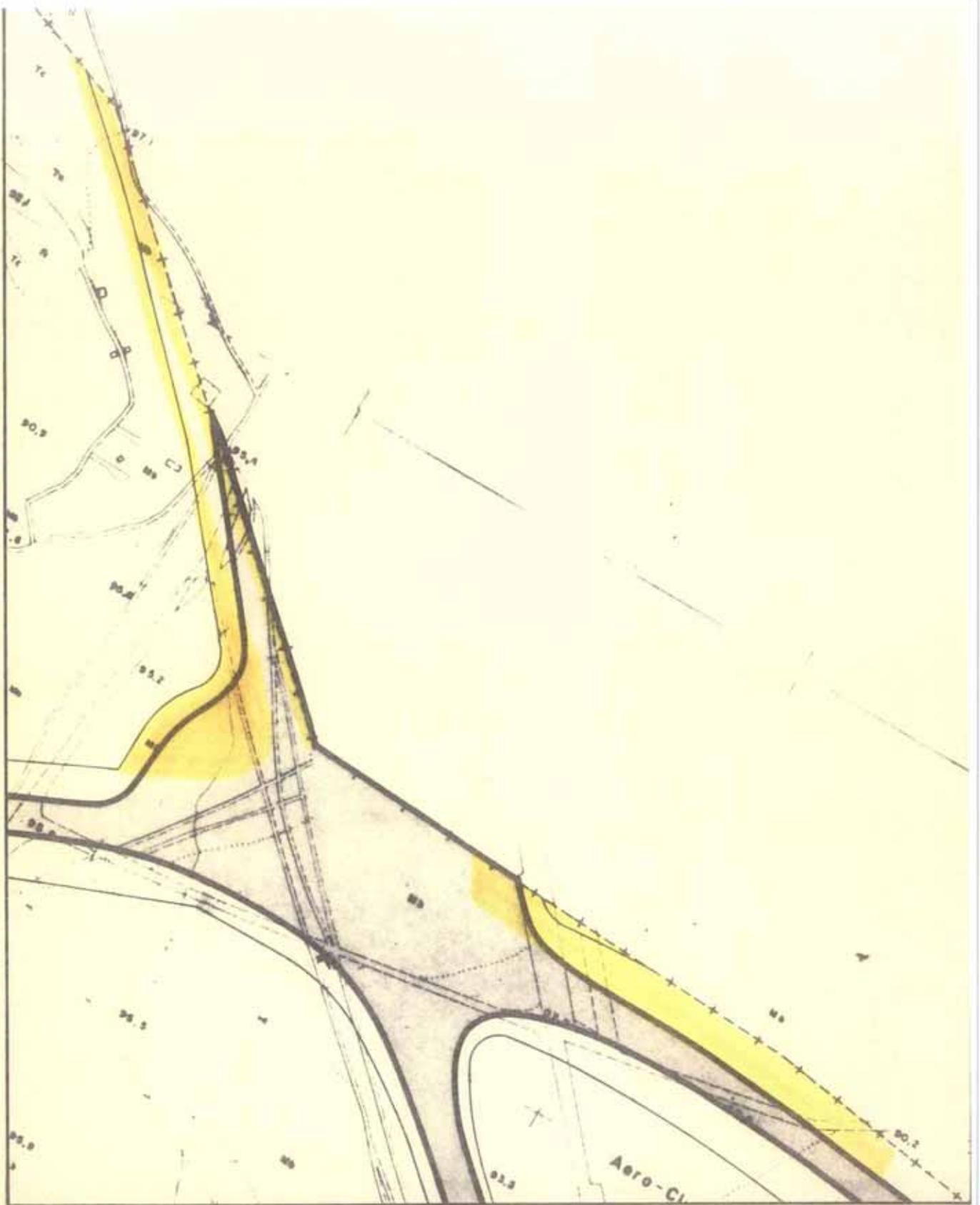
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **3**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

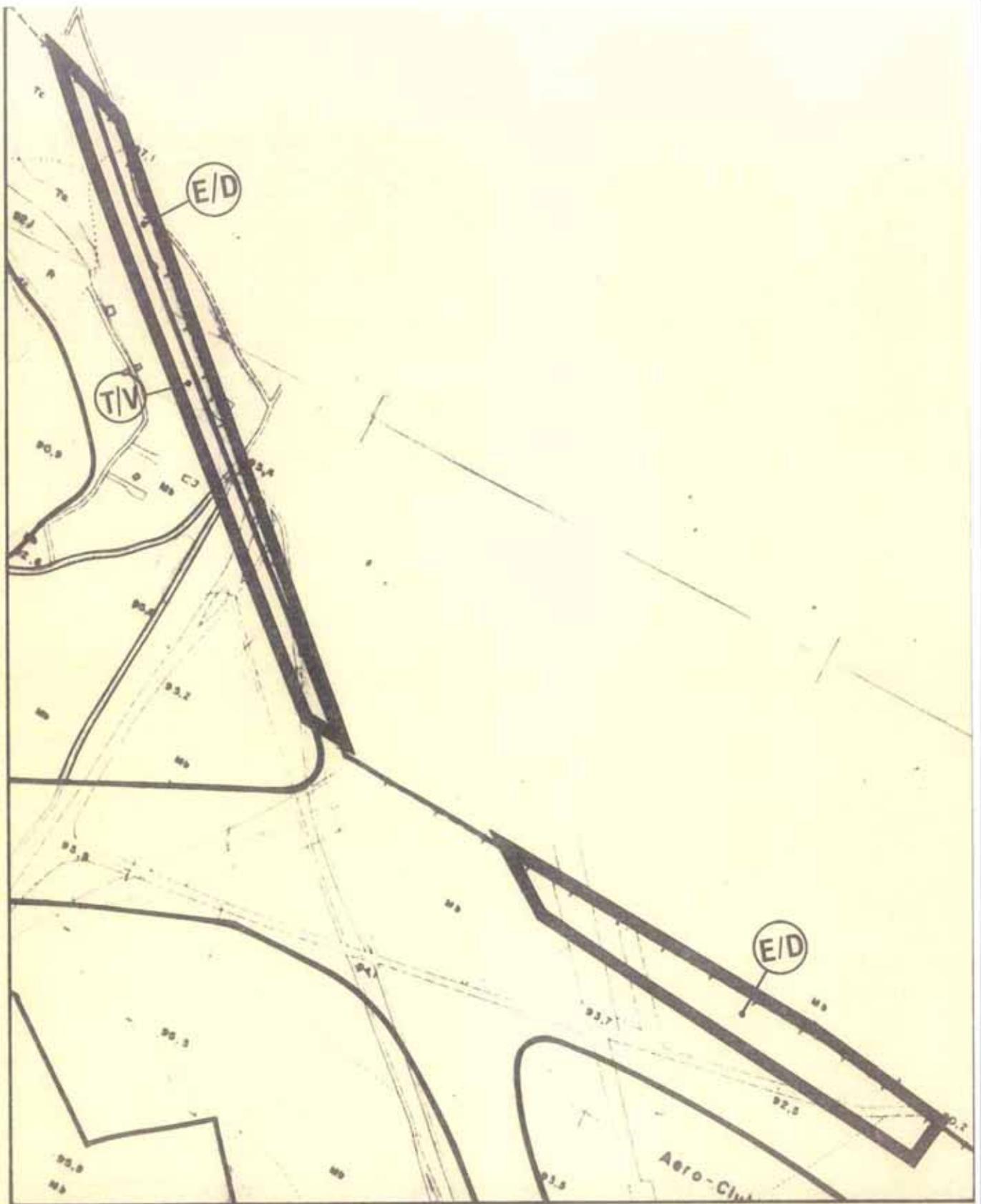
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
SEGUN P.G.M.O VIGENTE

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

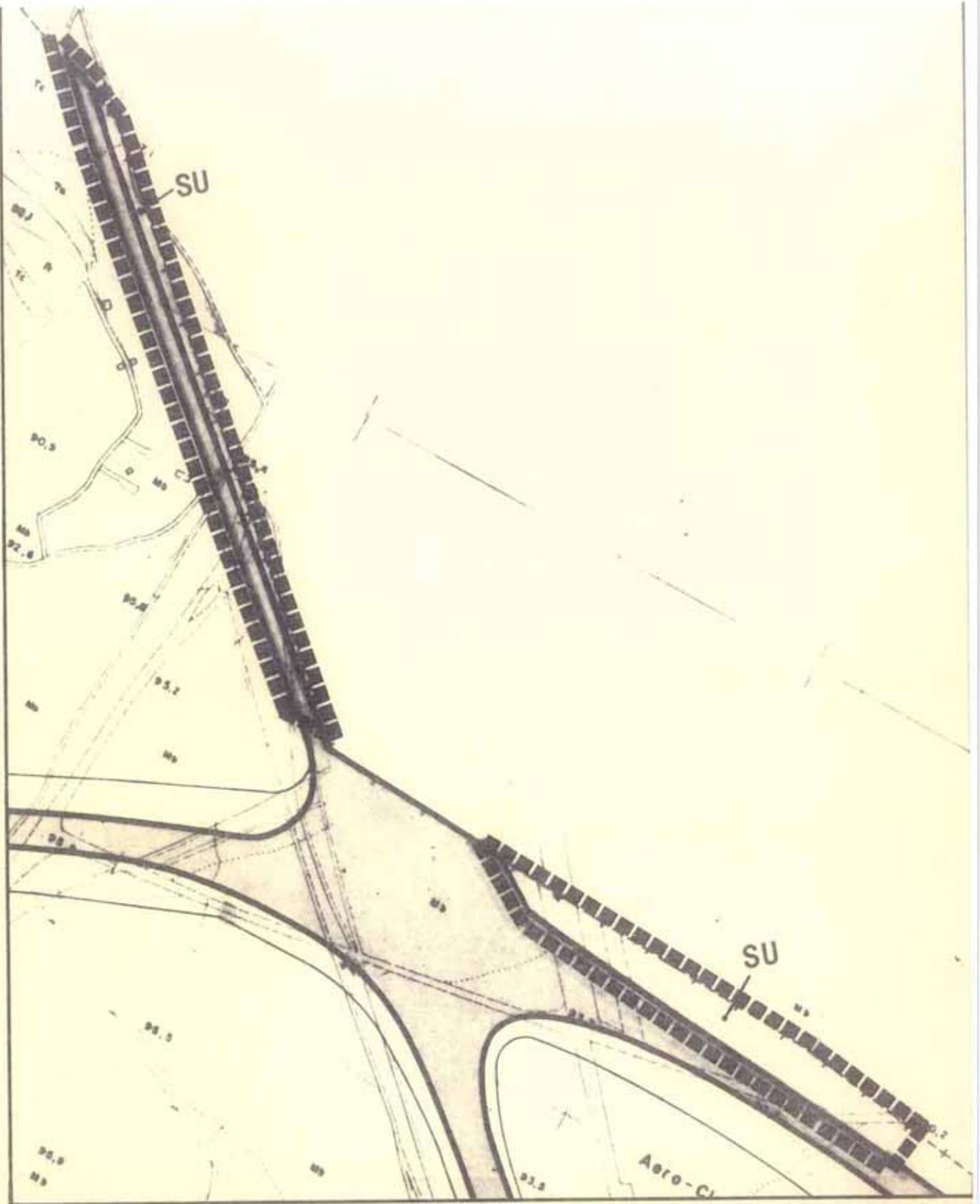
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/5000

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **A**  
HOJA **3**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/5.000

CLASIFICACION  
Y GESTION DEL SUELO  
MODIFICACION PROPUESTA

*[Handwritten Signature]*

PLANO **4**  
SERIE  
HOJA 3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.5.2**

### **EN PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO (E: 1/2000)**

3.5.2. En Planos de Calificación Pormenorizada y de Alineaciones en Suelo Urbano(E:1/2000).

3.5.2.1. Supresión de la reserva de suelo para Parque de Bomberos.

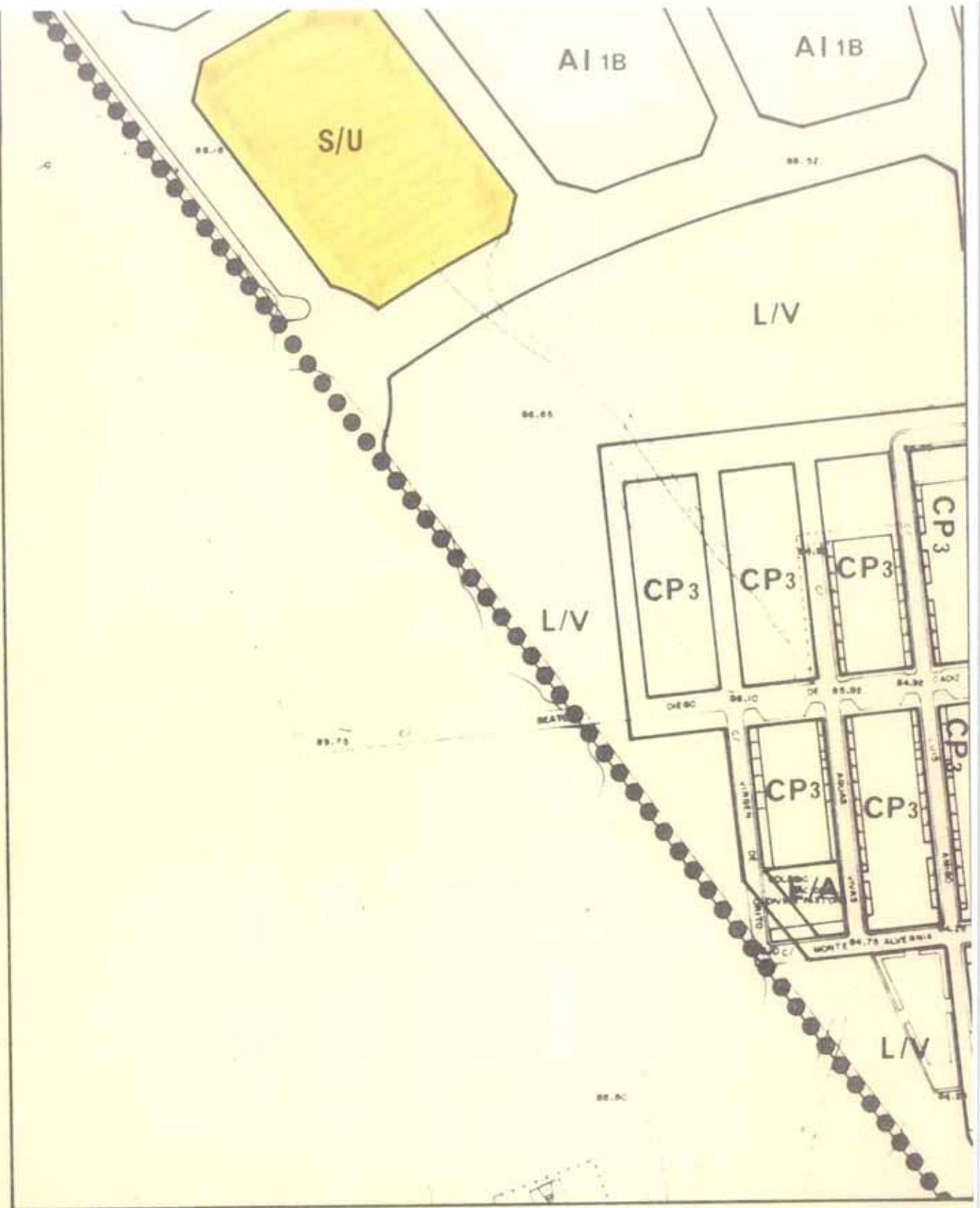
- Objeto: Eliminar la reserva de suelo para Parque de Bomberos realizada por el PGMO en la zona industrial de Los Angeles.

- Justificación: Con la elección de una zona muy próxima -junto al acceso a la autovía por San Vicente del Raspeig, en ese término municipal- para la instalación de un Subparque Comarcal por el Consorcio de Bomberos de l'Alacantí, ha parecido improcedente mantener tan cercanos dos equipamientos de estas características.

- Documentación a la que afecta: Plano 2 B, Hoja F-8.

- Contenido del PGMO al respecto: Se adjuntan copias de los planos del PGMO vigentes y modificados.

- Contenido de la Modificación que se propone: Calificación como AI 1b, igual que el resto de la zona, de la parcela calificada como S/U.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

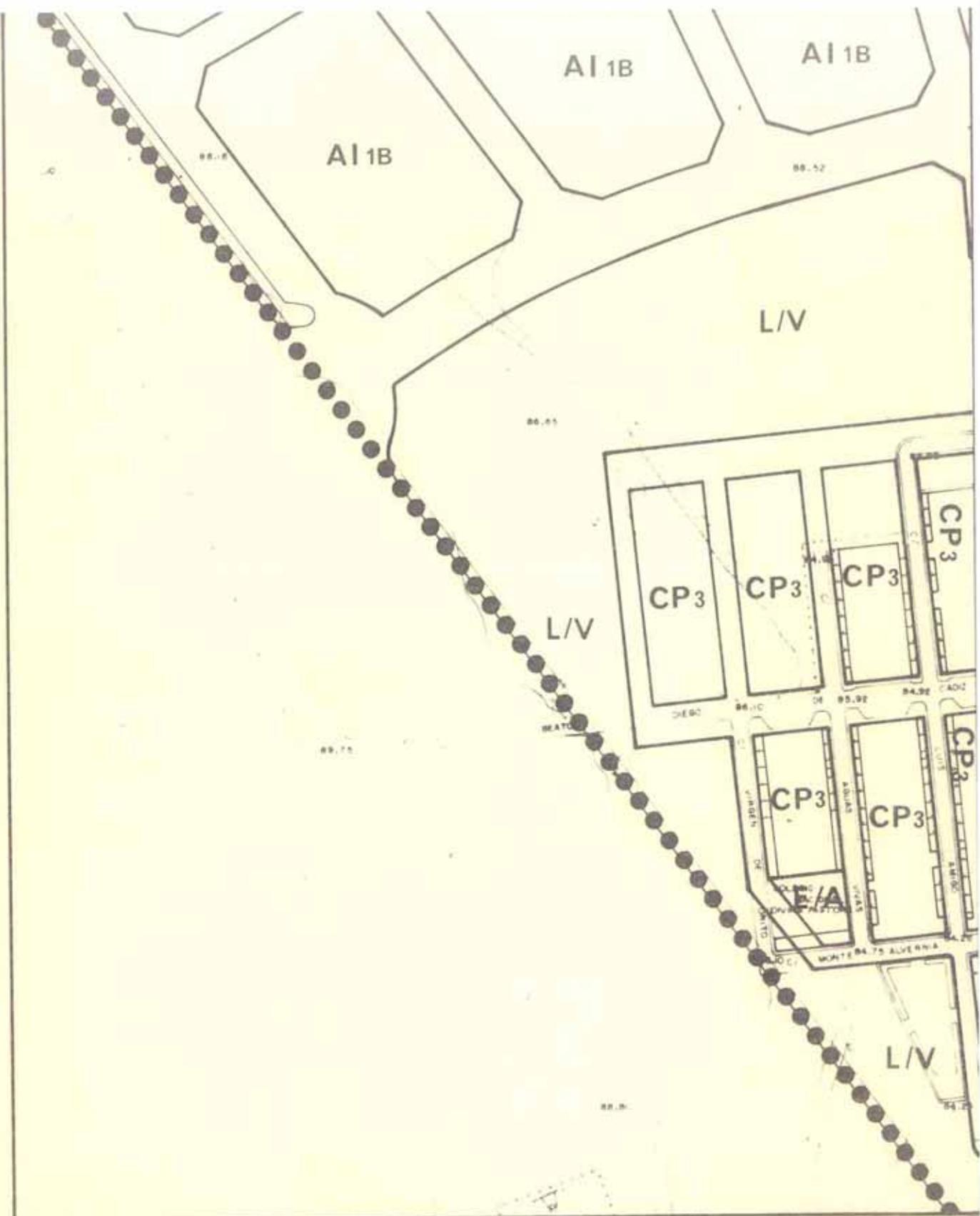
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten Signature]*

PLANO  
SERIE **2**  
FOLIO **B**  
F-8

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
Escala 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **2B**  
F-8

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.2**

#### **VARIACIÓN DE CALIFICACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ADUANETA**

3.5.2.2. Variación de calificación del edificio de La Aduaneta.

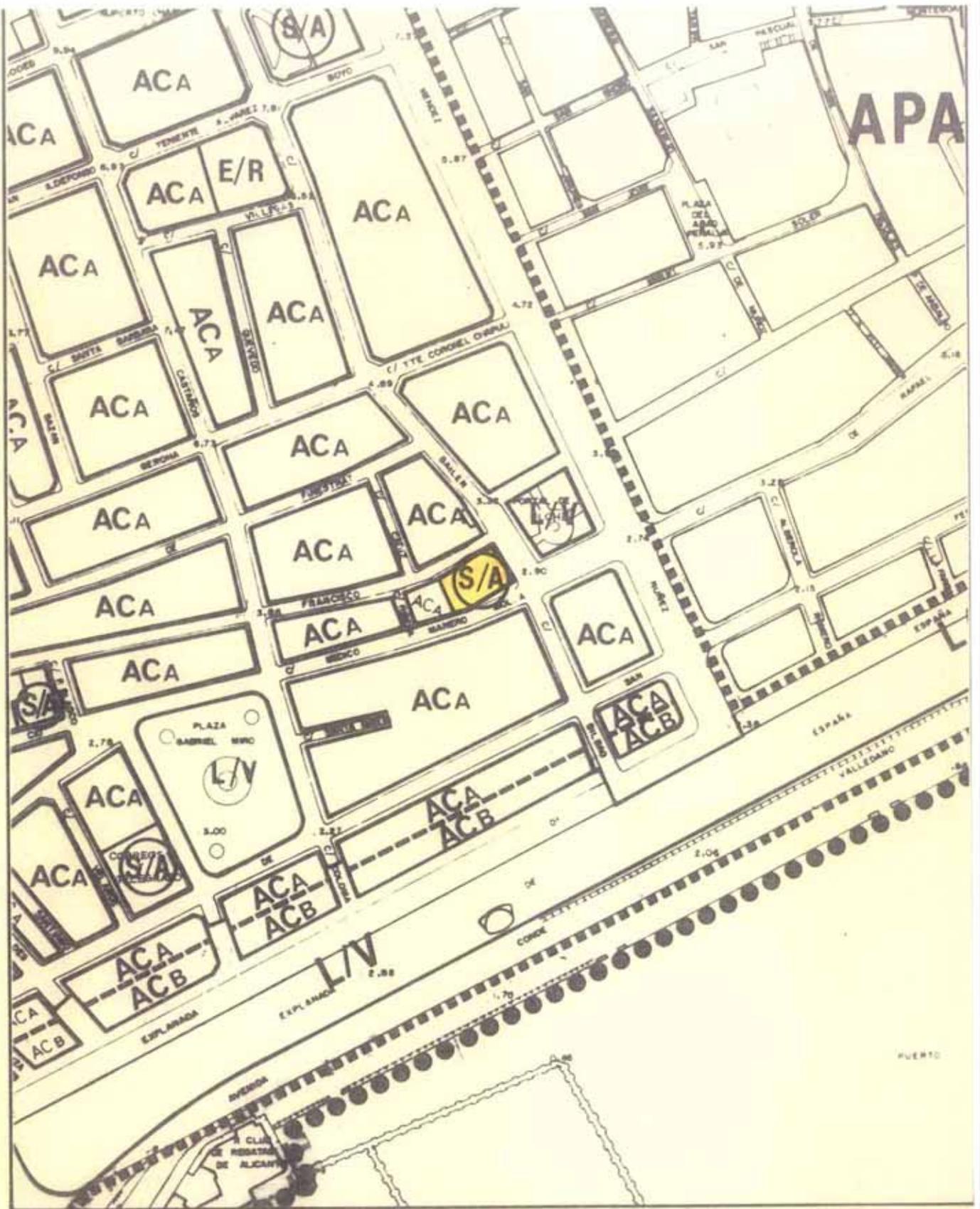
- Objeto: Posibilitar la actuación privada sobre un edificio que no tiene perspectivas de ser destinado a uso público.

- Justificación: Se expuso en apartado 3.3.1 al describir la modificación en el Programa que supone esta misma variación.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hoja I-10.

- Contenido del PGMO al respecto: Se adjuntan copias de los planos vigentes y modificados.

- Contenido de la Modificación que se propone: Calificación como edificable privado, Area Central (AC) del edificio que estaba calificado como Uso Dotacional Administrativo (S/A).



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

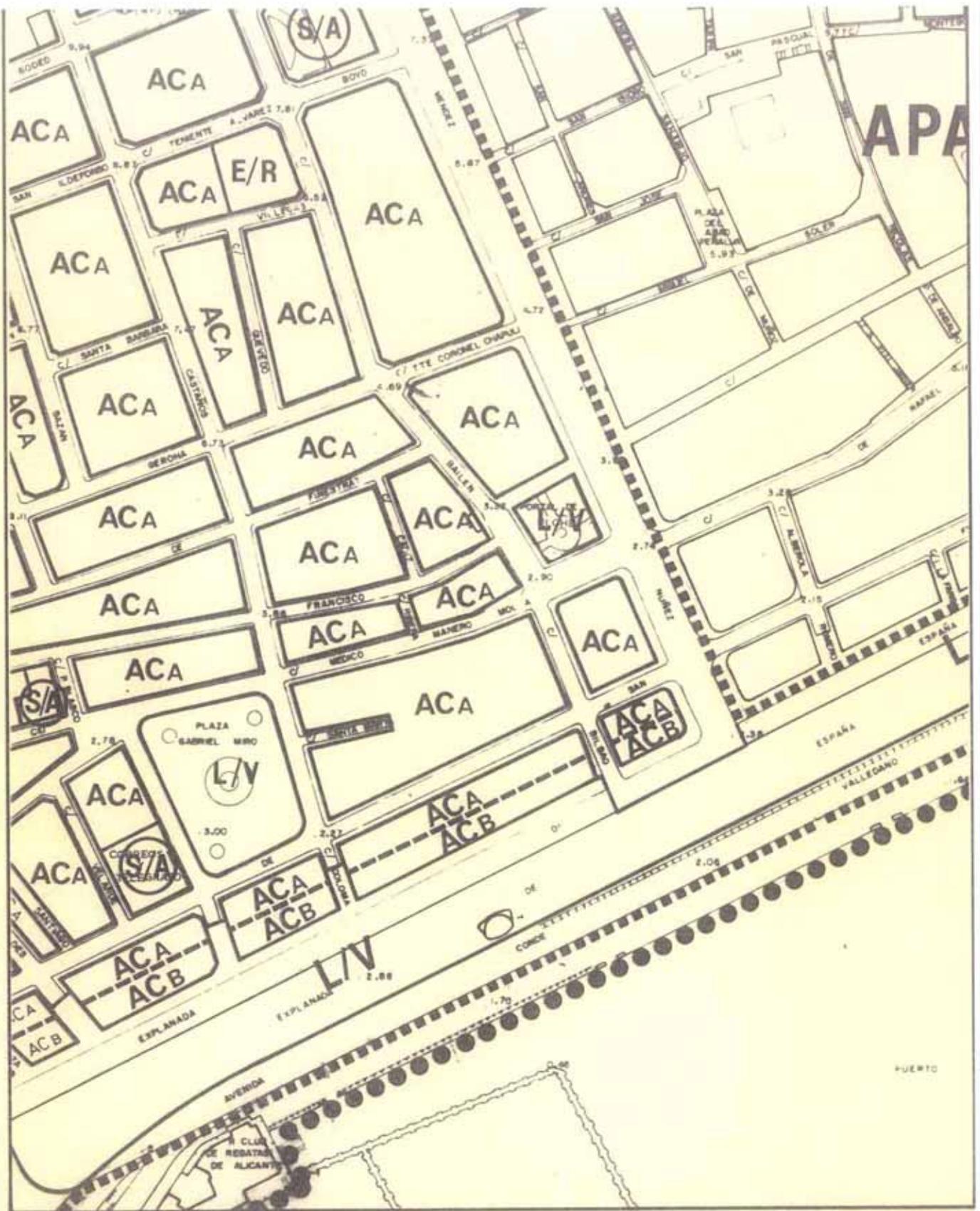
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA 1-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE 2B  
HOJA I-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.3**

**CAMBIO DE ORDENANZAS EN  
UNA PARCELA SITUADA  
ENTRE LA  
AVDA. DE AGUILERA Y  
CALLE PASCUAL OROZCO.**

3.5.2.3. Cambio de ordenanzas en una parcela situada entre la Avda. de Aguilera y calle Pascual Orozco.

- Objeto: Adecuar la normativa a las condiciones reales de la parcela.

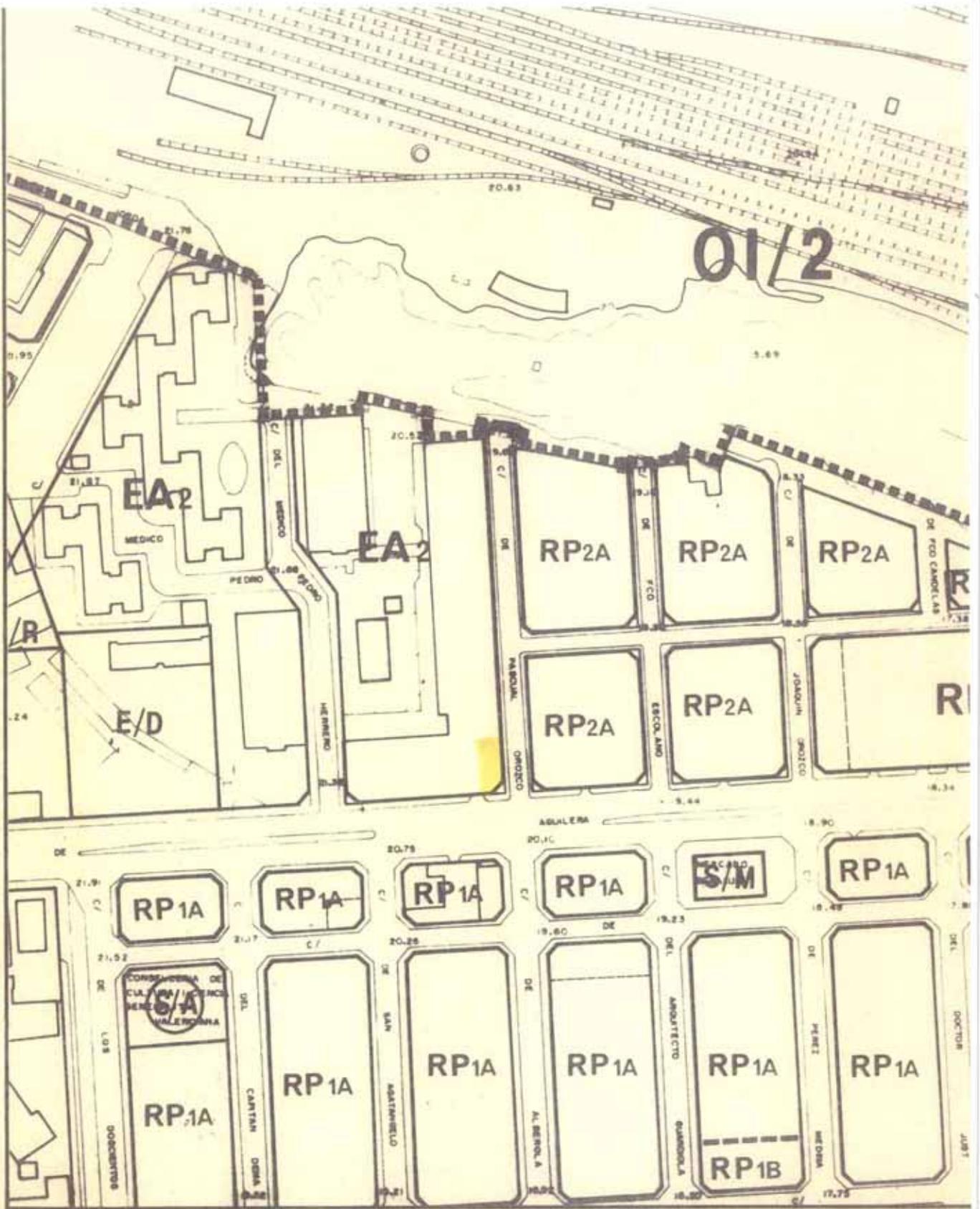
- Justificación: Se trata de una parcela que, impropriamente, se había incluido en una zona de ordenanzas que no le correspondía, por lo que, era inedificable.

En concreto se trata de una parcela entre la Avda. de Aguilera y la calle Pascual Orozco. La Urbanización Alipark constituyó una macropromoción, realizada a finales de los años 60 y principios de los 70, que abarcó la mayor parte de dos manzanas edificables, aunque con criterios de promoción unitaria y cerrada. Se ha detectado ahora una parcela que no formó parte de dicha promoción, que es de titularidad distinta y que no podría edificarse con la normativa aplicable a las manzanas de Alipark (EA 2). Por ello se cree conveniente asignarle la ordenanza del Barrio de Benalúa, donde se enclava, que es la predominante en la Avda. de Aguilera.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hoja I-9.

- Contenido del PGMO al respecto: Calificación como EA 2.

- Contenido de la Modificación que se propone: Calificación de la parcela como RP 2A.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

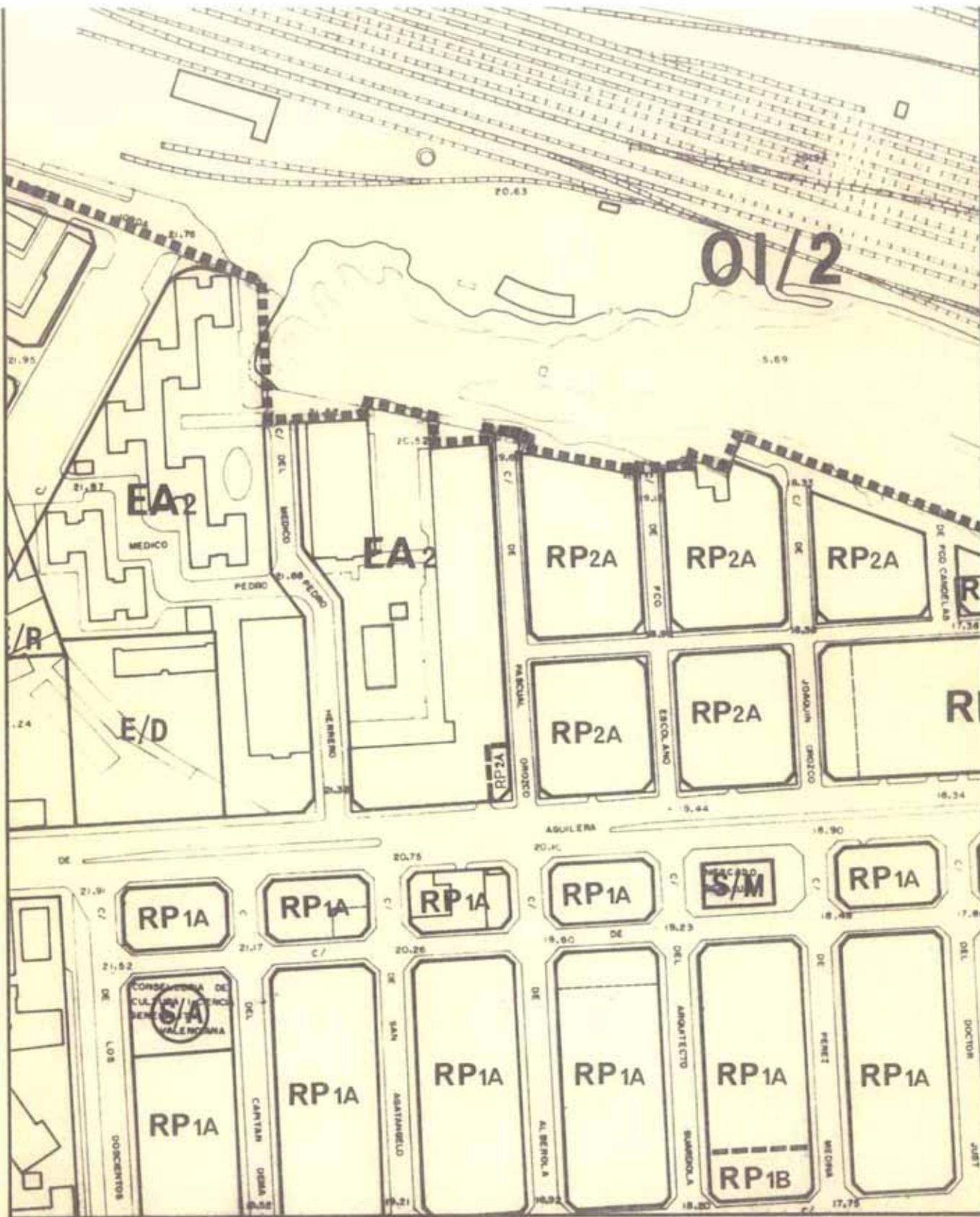
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/20.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA 1-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE 2B  
HOJA 1-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.4**

#### **DELIMITACIÓN DE DOS PARCELAS DESTINADAS A USO RELIGIOSO**

3.5.2.4. Delimitación de dos parcelas destinadas a Uso Religioso.

- Objeto: En ambos casos se trata de hacer coincidir la calificación dotacional con el emplazamiento real del edificio o parcela que las motiva.

- Justificación: En el primer caso se trata de la Parroquia de los P.P. Capuchinos en la calle Reyes Católicos, en cuya calificación se incluyó una parcela aneja, también propiedad de dicha Orden Religiosa, sin edificar. El deficiente estado de la edificación existente, donde se integran además del templo propiamente dicho otras dependencias parroquiales, requiere una urgente restauración, cuyo coste se financiaría con la venta de la parcela aneja, según ha solicitado por escrito la referida Orden Religiosa. En definitiva, esta modificación se justifica por la necesidad de mantener en buen estado un equipamiento religioso existente, a costa de descalificar de dicho uso una parcela aneja que no tiene perspectivas de materializar dicho destino dotacional.

En el segundo caso se trata de una parcela en la Colonia Reguena en donde se encuentra emplazada la Parroquia de Ntra. Sra. de los Desamparados. Linda con una parcela destinada a uso deportivo (L/D) en la que se está construyendo un complejo polideportivo municipal. Los límites reales de esta última actuación, la ejecución del tramo de calle que le da fachada y las características topográficas de la zona determinan con claridad los límites de la parcela destinada a uso religioso (E/R), que suponen una ligera variación respecto a los previstos en el PGMO.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hojas I-9 y F-10; Plano 3A, Hoja F-10.

- Contenido del PGMO al respecto: Se adjuntan copias de los planos del PGMO vigentes y modificados.

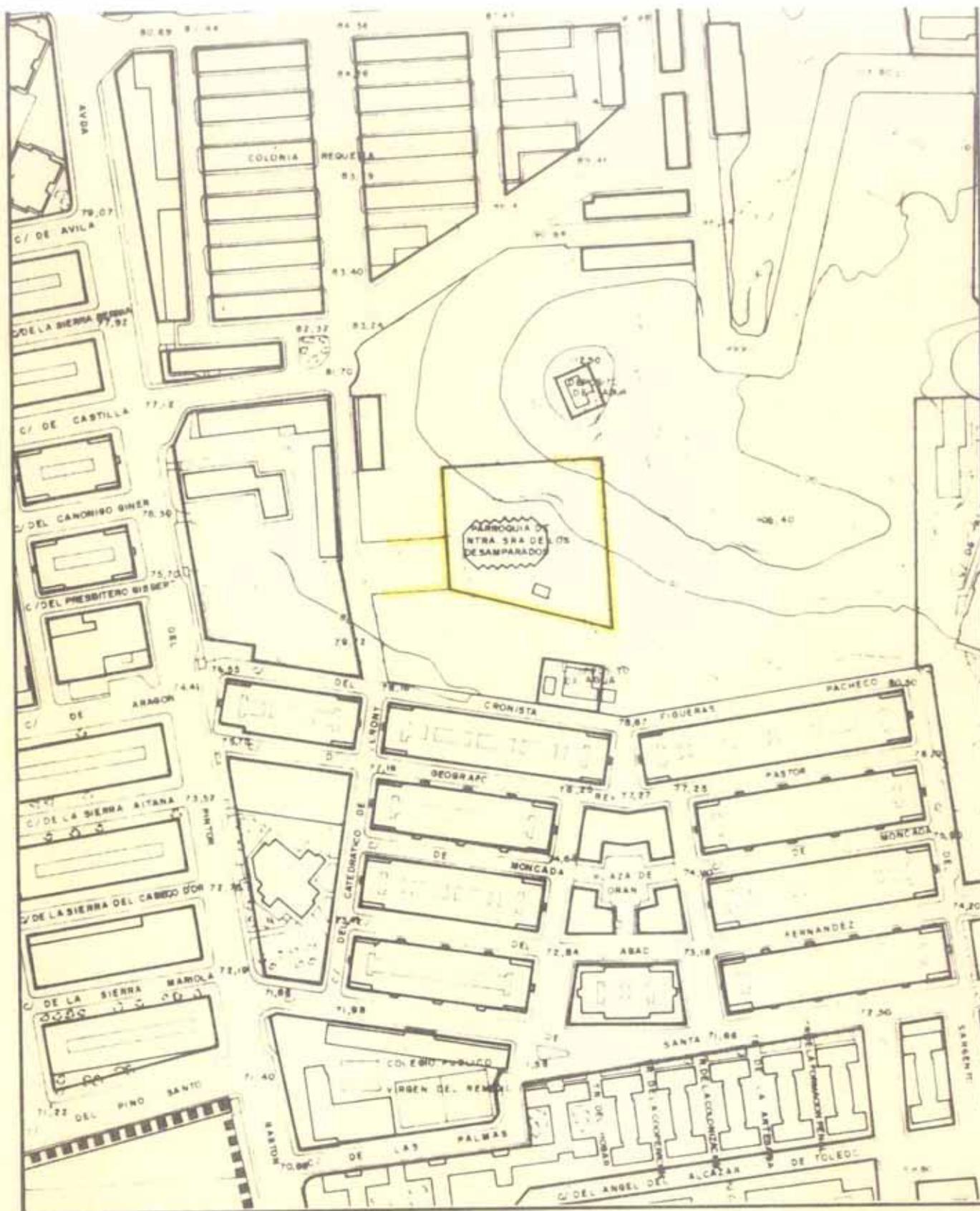
- Contenido de la Modificación que se propone: Calificar como ES parte de la parcela calificada como E/R, entre calles Pintor Aparicio, Reyes Católicos y Arquitecto Morell.

Variación de los límites de la parcela calificada como Uso Religioso (E/R).









MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

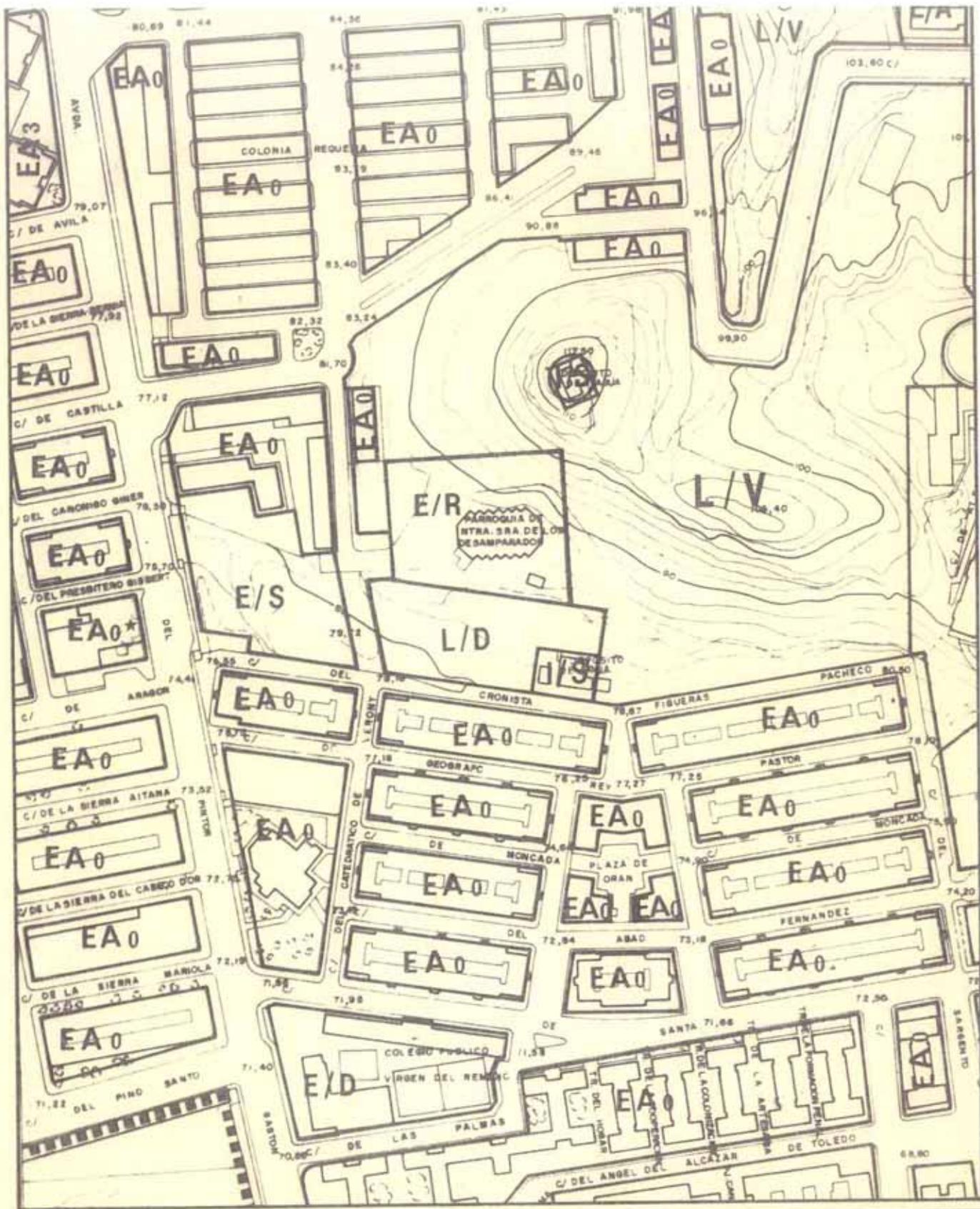
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA F-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992

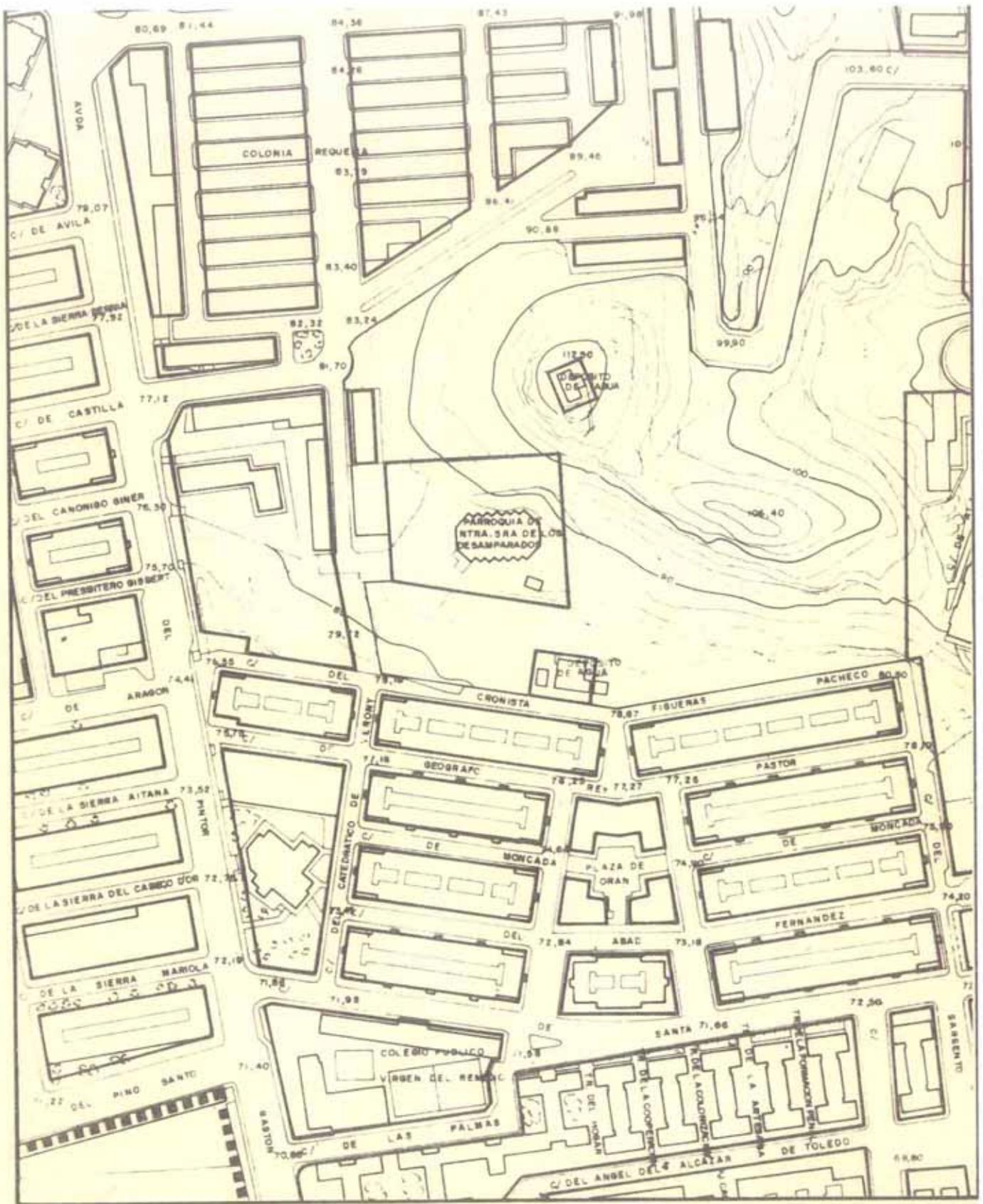
1:2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **2B**  
HOJA F-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA F-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.5.2.5**

### **INTERCAMBIO DE USOS RESIDENCIAL Y DOCENTE EN LA ALBUFERETA**

### 3.5.2.5. Intercambio de usos residencial y docente en La Albufereta.

- Objeto: Solucionar problema de titularidades pública y privada, evitando eventuales indemnizaciones, provocado por el hallazgo de una villa romana, de alto interés arqueológico.

- Justificación: Recientemente se ha encontrado buena parte de una villa romana en aceptable estado de conservación, en una zona de La Albufereta, calificada como Suelo Urbano, ordenado y reparcelado. Por la Consellería de Cultura se incoó expediente para declaración de tal hallazgo arqueológico como Bien de Interés Cultural, a la vez que se solicitó del Ayuntamiento que cooperase a la solución del problema planteado por la colisión de intereses públicos y privados, ya que el suelo objeto de la excavación era susceptible del otorgamiento de licencia de edificación.

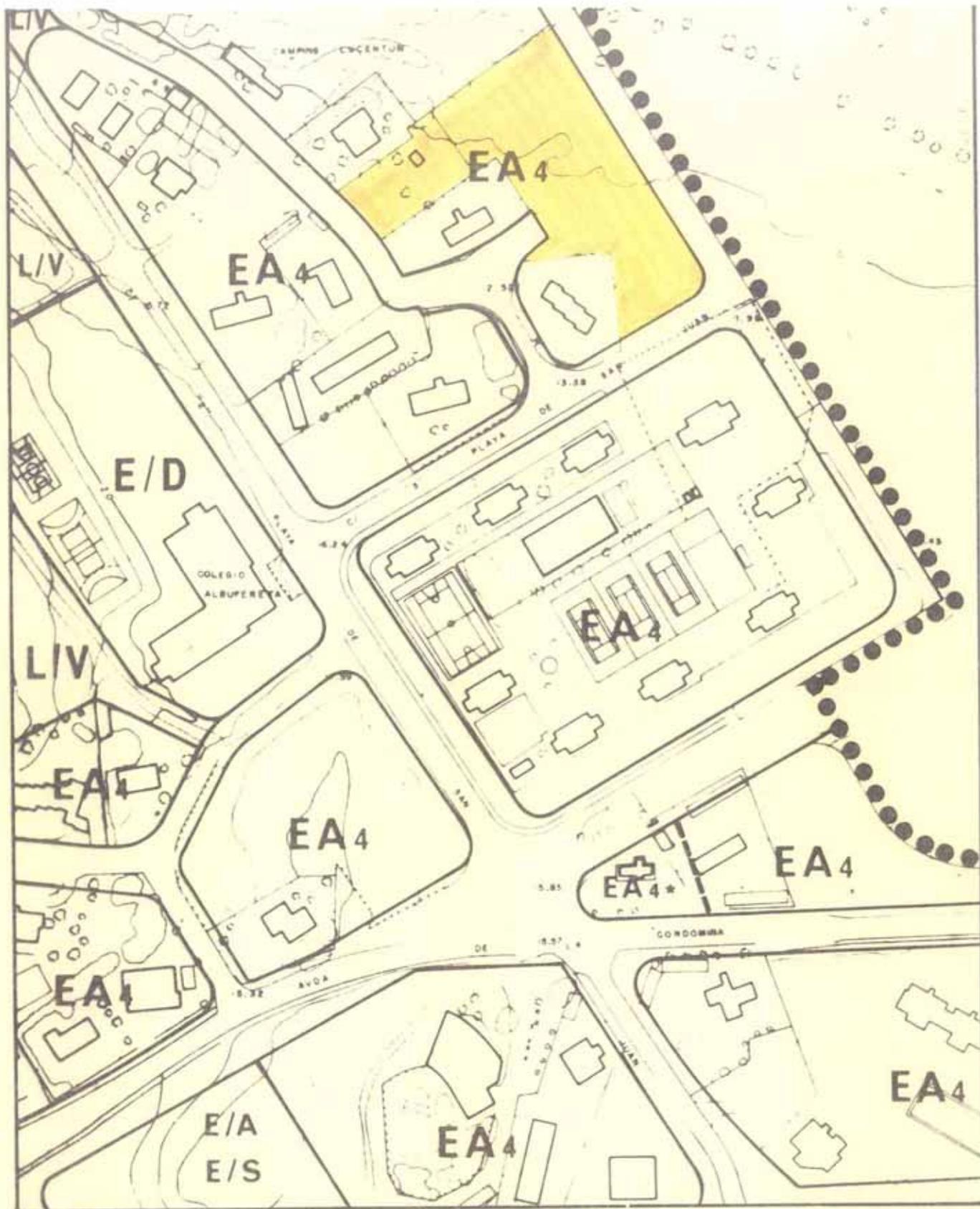
La solución que se propone consiste en la calificación como Uso Docente (E/D) para las parcelas afectadas por el hallazgo arqueológico, y la calificación como edificable, con la misma normativa que las citadas (EA 4) a una superficie igual a la de éstas, en una parcela calificada como uso docente, de propiedad municipal, en el mismo sector y a escasa distancia de aquéllas, con la finalidad de lograr una permuta de unas por otras.

El hipotético reparo que cabría oponer, relativo a la descalificación de un uso docente, se contrarresta con la consideración de que se trata de una zona con planeamientos parciales ejecutados y en ejecución, lo que supone un nivel de reservas para equipamientos, y en especial para equipamiento docente, superior a las necesidades reales existentes y previstas.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hoja G-13.

- Contenido del PGMO al respecto: Se adjuntan copias de los planos del PGMO vigentes y modificados.

- Contenido de la Modificación que se propone: Variación de la calificación para uso residencial (EA 4) de parcelas sitas junto al camping Lucentum, calificándolas como Uso Docente (E/D) y variación de la calificación como Uso Docente de una parcela sita entre las calles Las Redes y Arpón pasando a residencial (EA 4) una superficie idéntica a la de la parcela anterior, calificándose el resto como equipamiento sociocultural.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

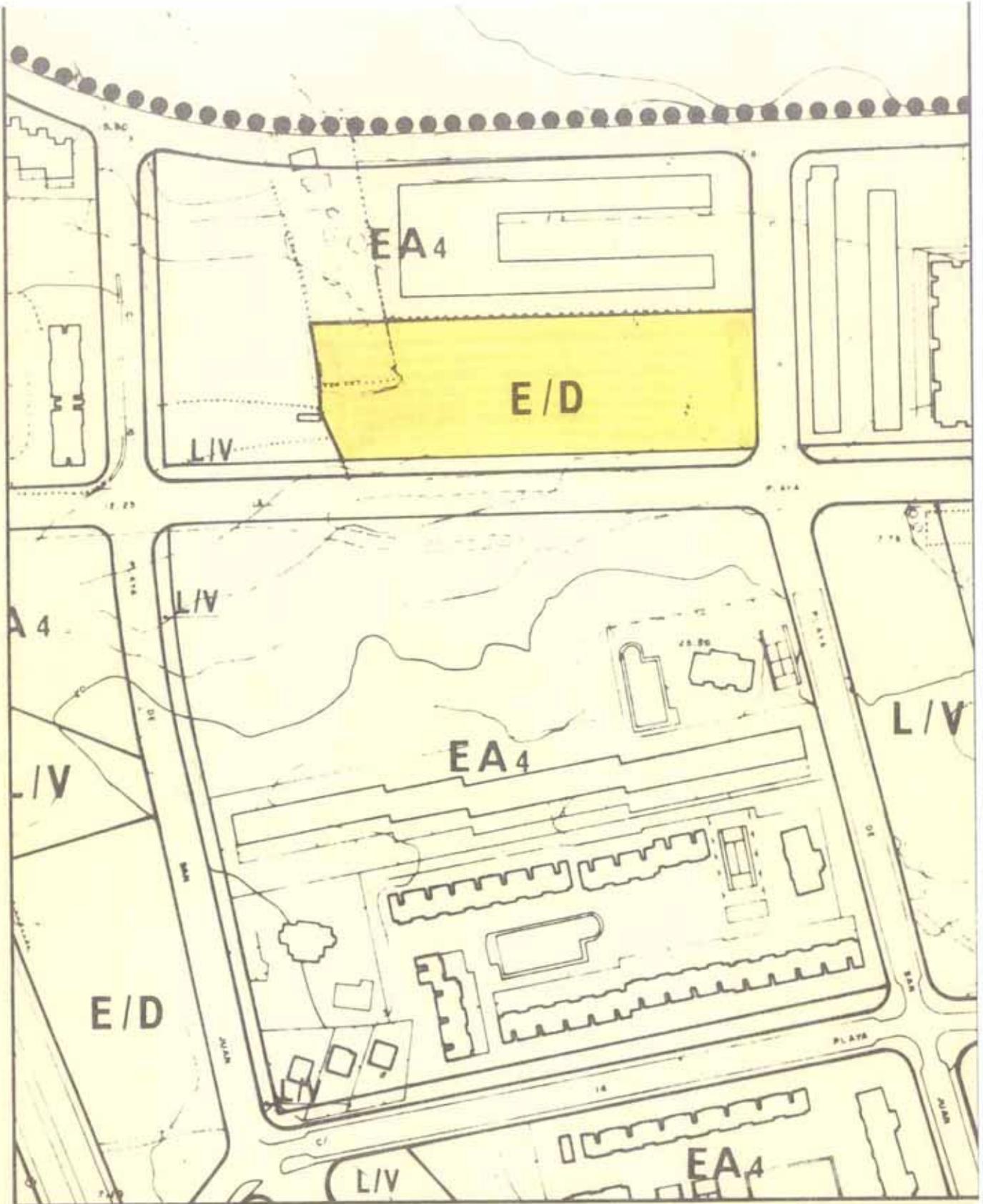
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA G-13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

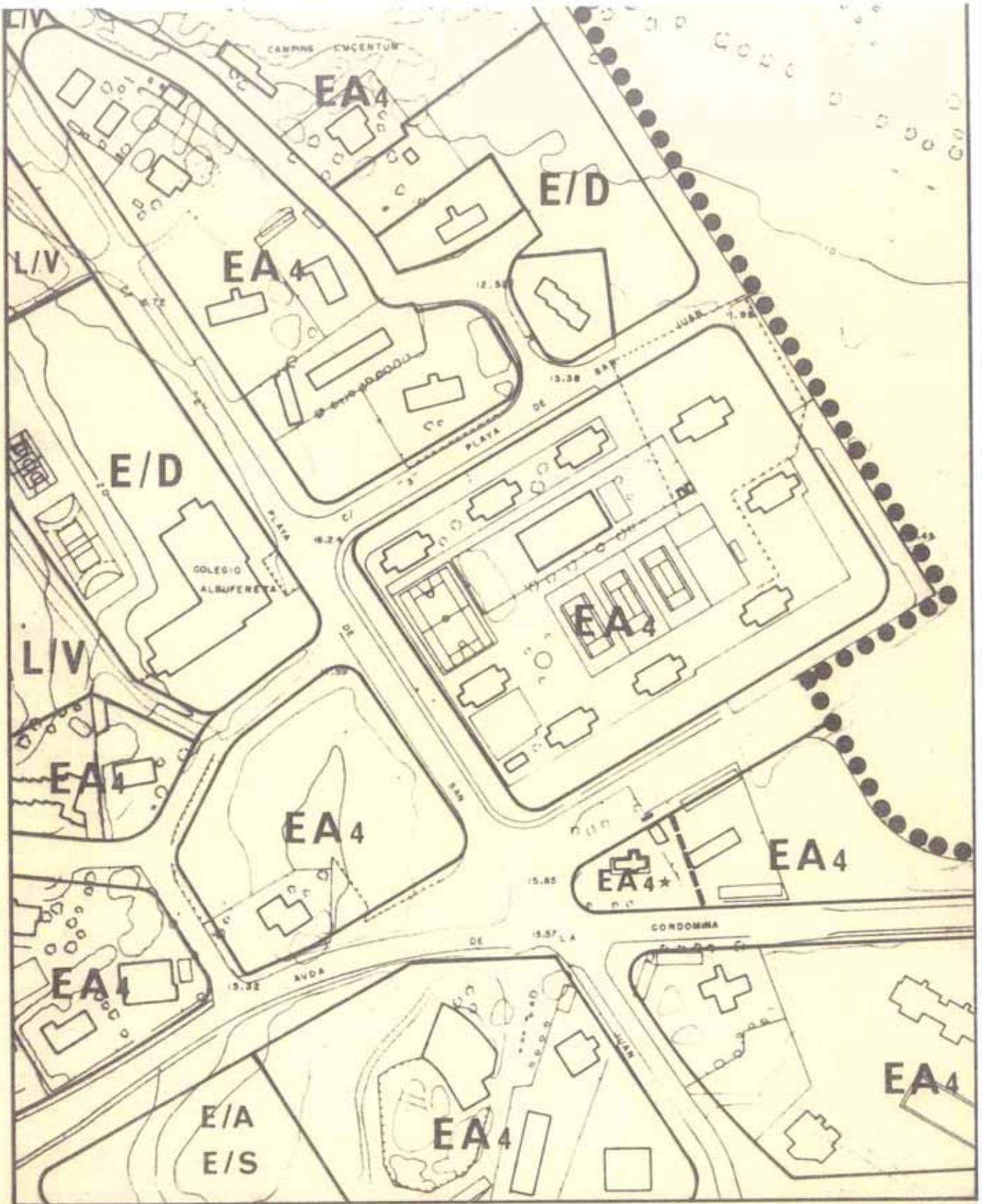
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA G-13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

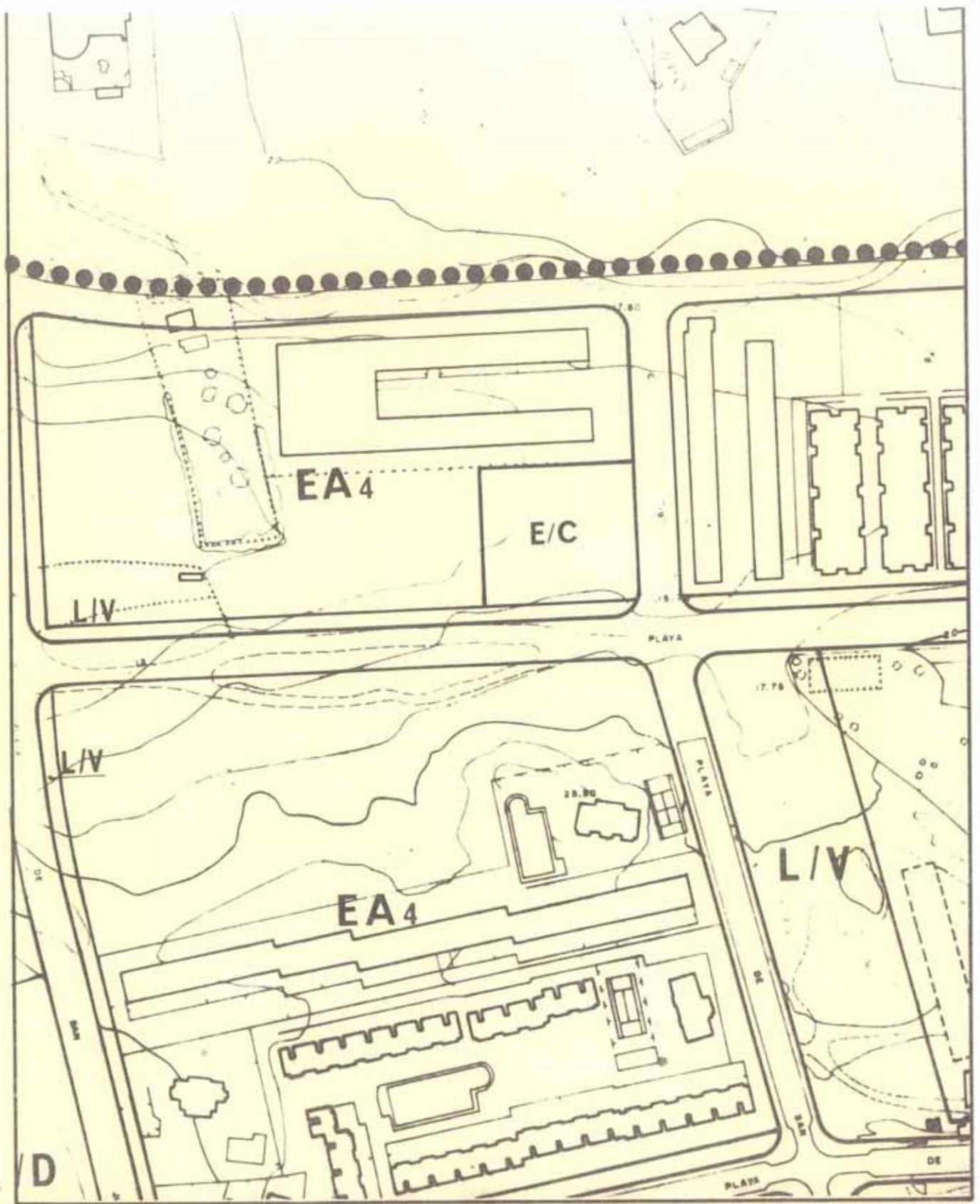
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA G-13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **2B**  
HOJA G-13



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.6**

**CAMBIO DE CALIFICACIÓN  
PORMENORIZADA DE UN  
SOLAR RESERVADO PARA  
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL  
POR EQUIPAMIENTO DOCENTE**

3.5.2.6. Cambio de la calificación pormenorizada de un solar reservado para Equipamiento Asistencial por Equipamiento Docente.

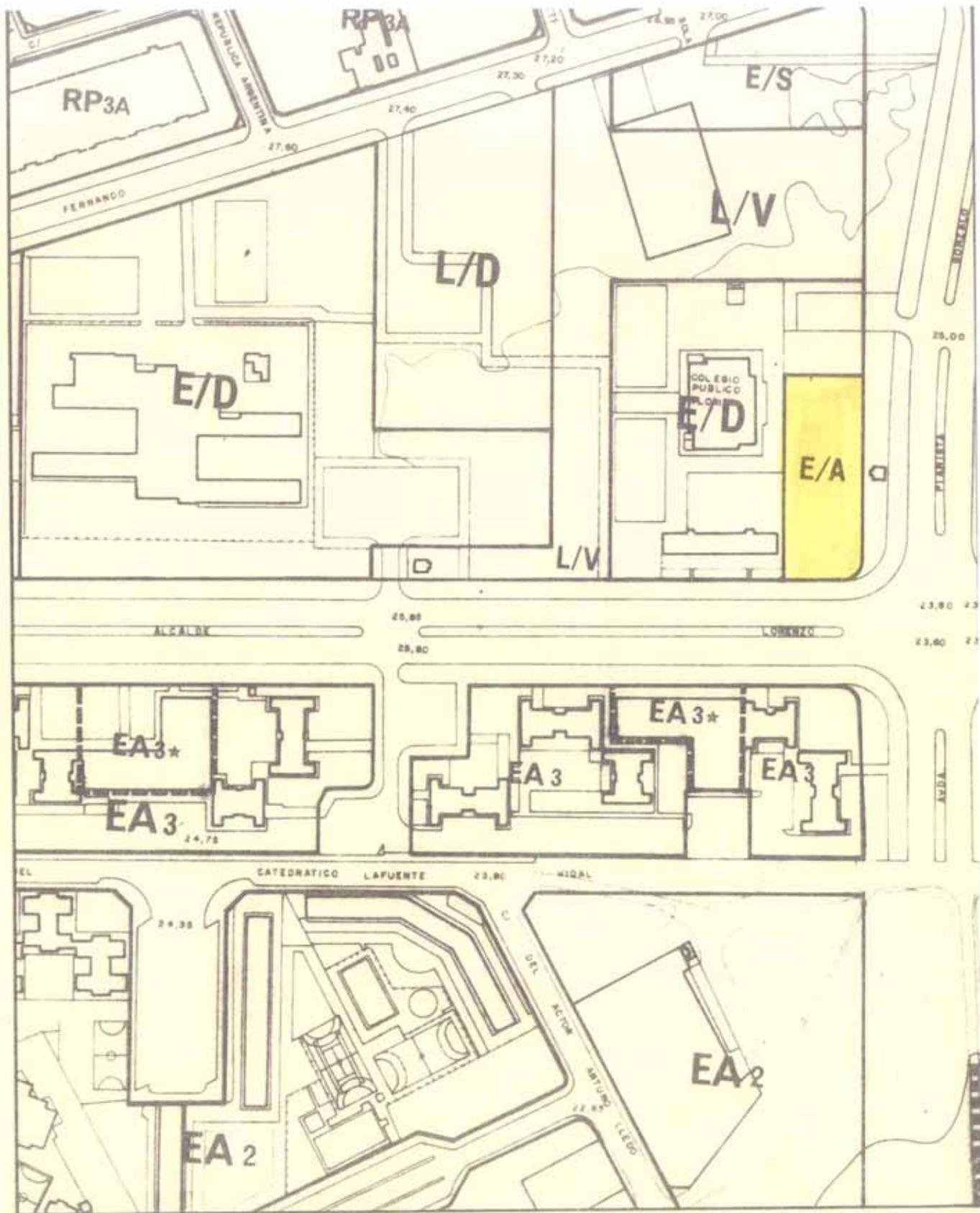
- Objeto: Modificar el uso específico previsto en un solar por otro más acorde con las necesidades existentes actualmente.

- Justificación: Se trata de adecuar la calificación dada a un suelo, de propiedad pública, a las necesidades del momento, y en el que, por la pormenorización dada a las dotaciones, no es posible realizar diversas actuaciones.

En concreto se trata de ampliar las dotaciones escolares existentes o previstas, dentro de una gran manzana calificada toda como dotacional. En ella, las reservas para equipamientos docentes (ya construidas) son muy importantes, por lo que el PGMO calificó el resto para equipamientos libres y equipamientos comunitarios. La ampliación del número de unidades a un colegio ha provocado un aumento del número de alumnos y, por el contrario, la reducción del patio escolar, situación ésta que se pretende corregir.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hojas J-8.

- Contenido de la Modificación que se propone: Se adjuntan planos vigentes y de la modificación propuesta.



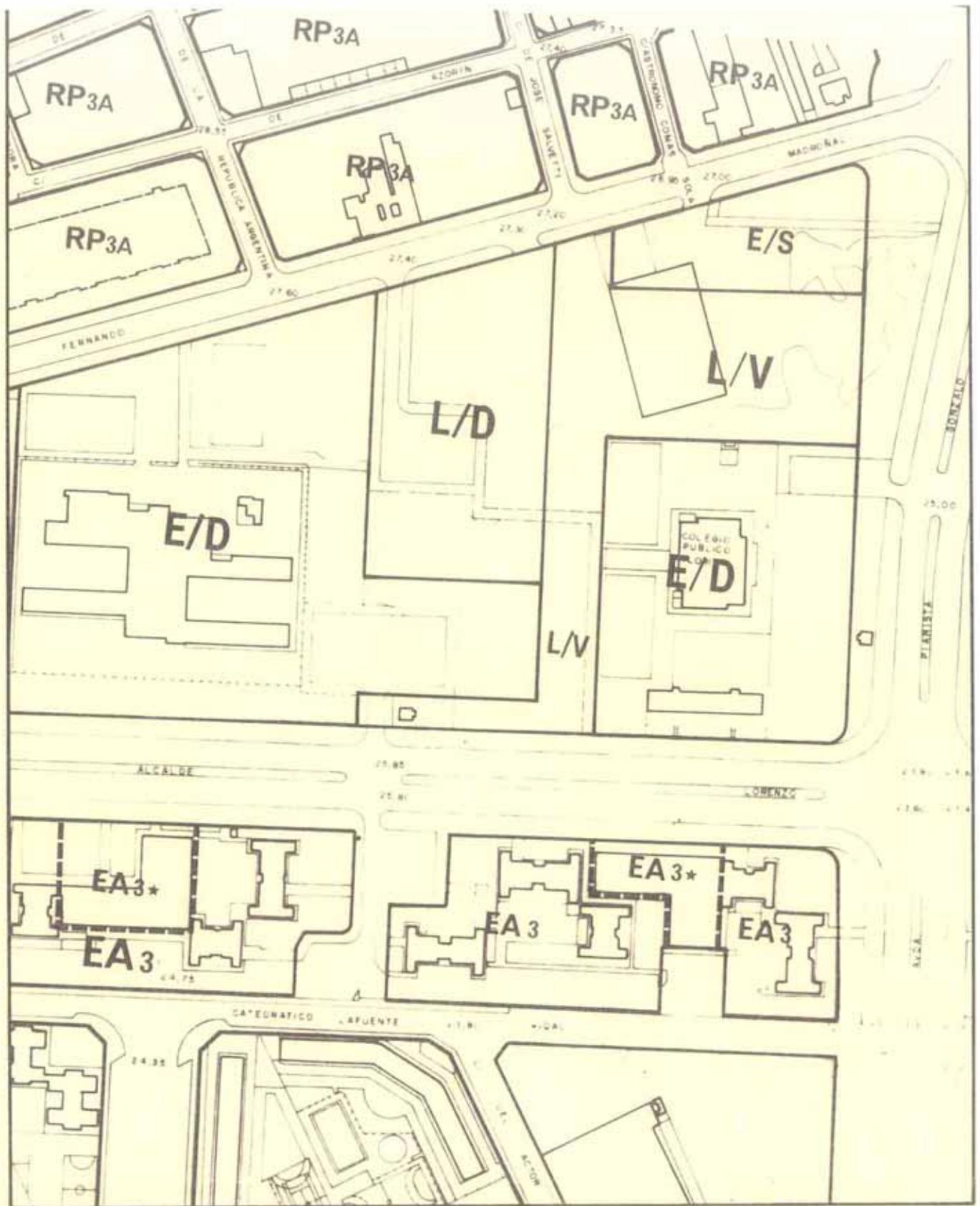
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **J-8**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA J-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.5.2.7**

### **CALIFICACIÓN COMO VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES EN UN ÁREA SITUADA AL NORTE DE CIUDAD JARDÍN**

3.5.2.7. Calificación como vivienda unifamiliar y señalamiento de alineaciones de un área situada al norte de Ciudad Jardín.

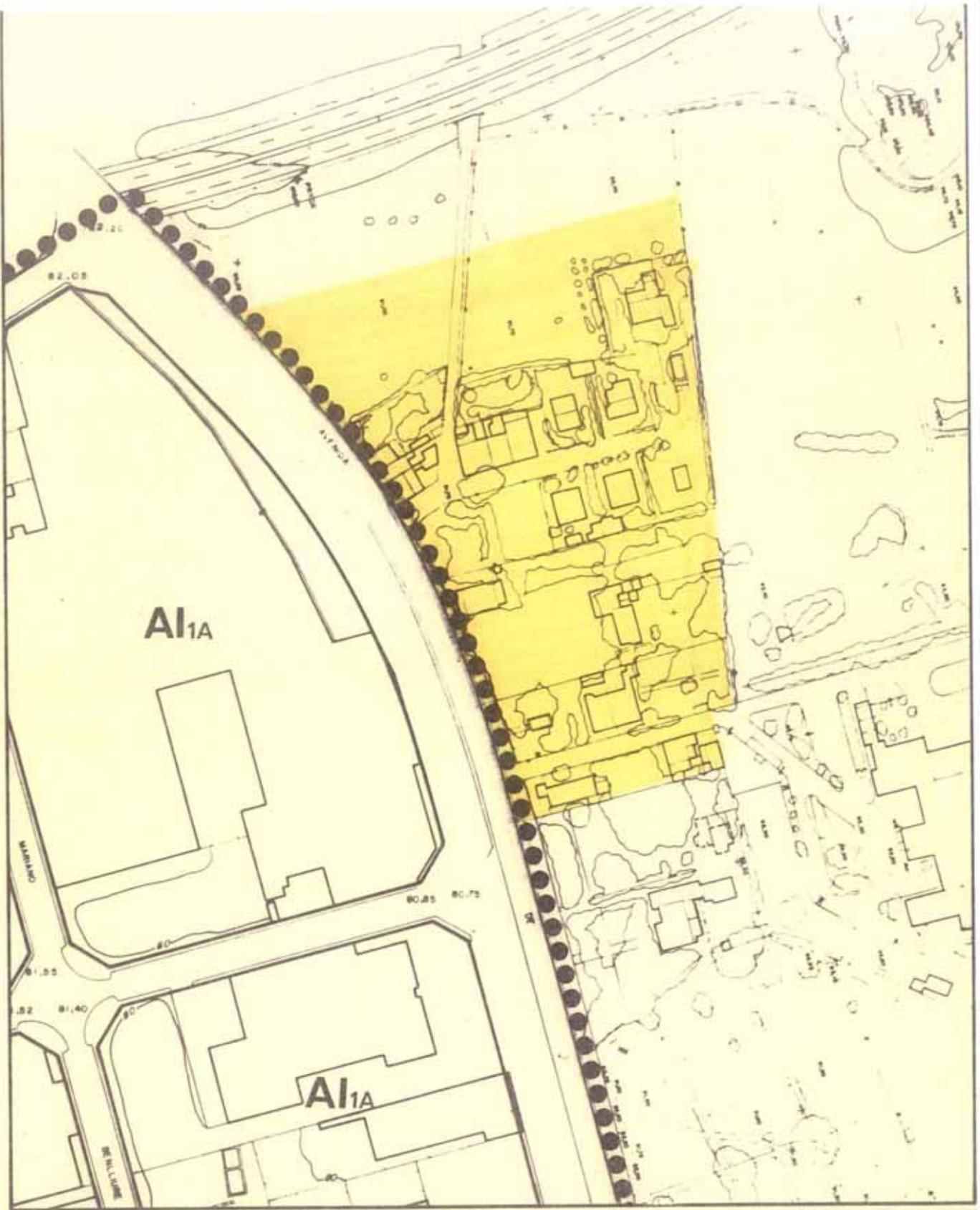
- Objeto: Clasificar como suelo urbano para uso de vivienda unifamiliar un área de 2'74 Ha., viviendas consolidadas con esta tipología edificatoria.

- Justificación: Esta área está incluida en el PGM0 vigente dentro de un sector industrial de suelo urbanizable programado para el primer Cuatrienio. El inicio de la redacción del correspondiente Plan Parcial ha puesto de manifiesto la inconveniencia de esta inclusión, ya que los propietarios de las viviendas quieren seguir viviendo en ellas y los promotores del Plan Parcial se encuentran con graves problemas en la gestión del planeamiento. Consiguientemente, ha parecido más adecuado excluir del sector el área referida, clasificándola como suelo urbano con la misma tipología existente.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hoja E-9 y Plano 3A, Hoja E-9.

- Contenido del PGM0 al respecto: Se adjuntan copias de los planos vigentes y modificados.

- Contenido de las Modificaciones que se proponen: Calificar el área como vivienda unifamiliar (VU 2A), señalando las alineaciones en función del viario existente y de conseguir la necesaria continuidad con los futuros viales del Plan Parcial. Se mantiene los criterios establecidos en el PGM0 sobre la necesidad de una vía de servicio a la carretera a San Vicente del Raspeig.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

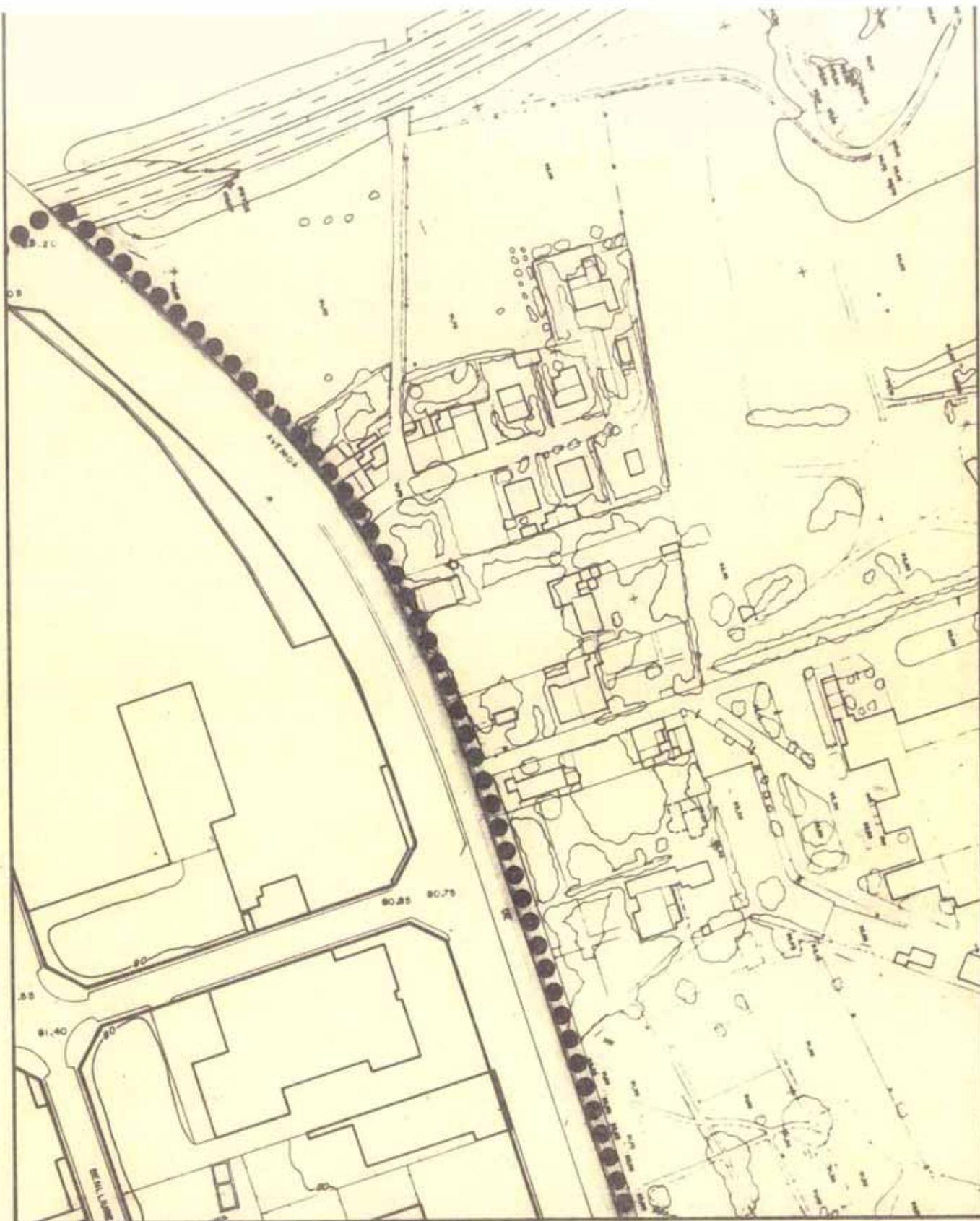
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **E-9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

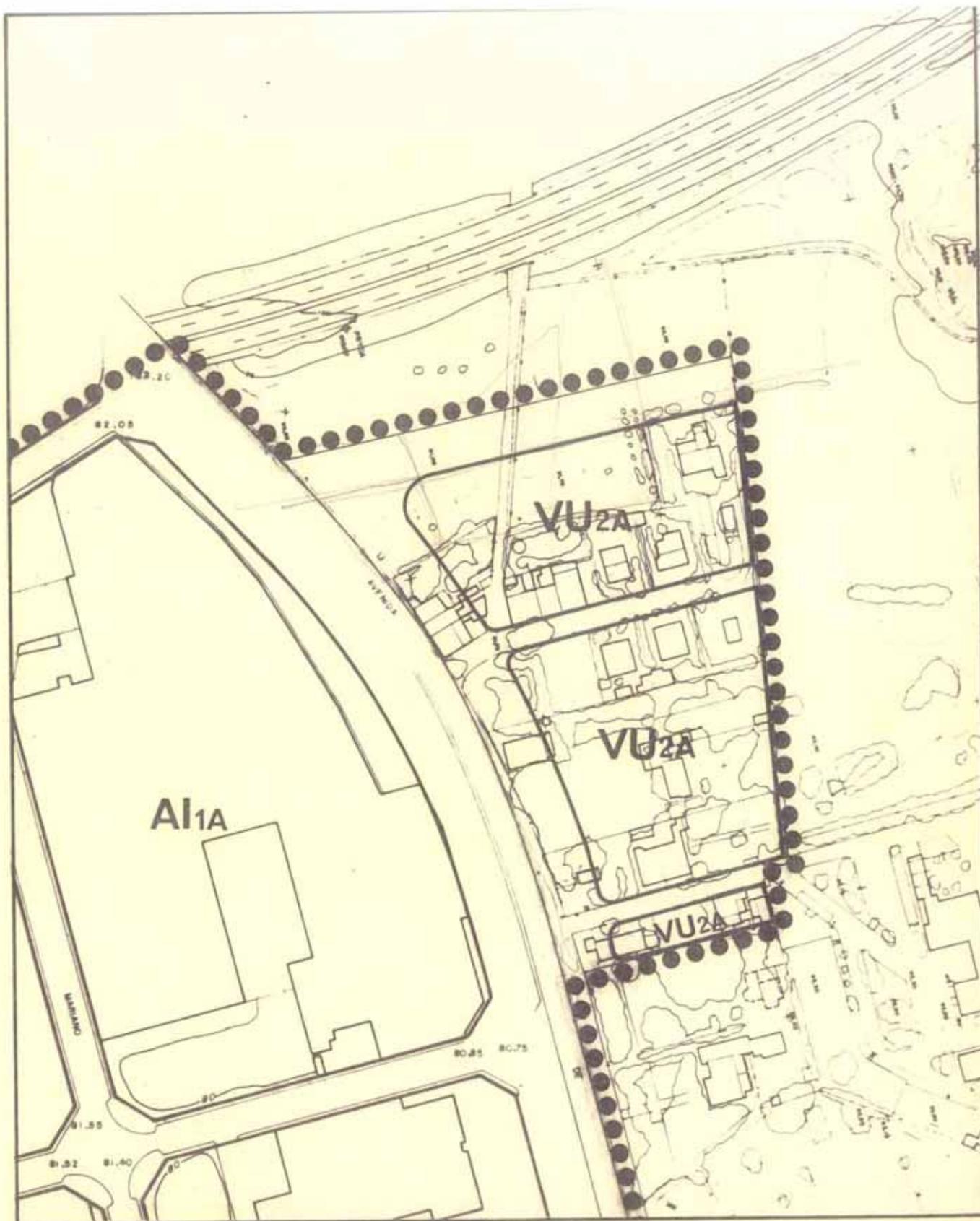
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3A**  
SERIE  
HOJA E-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

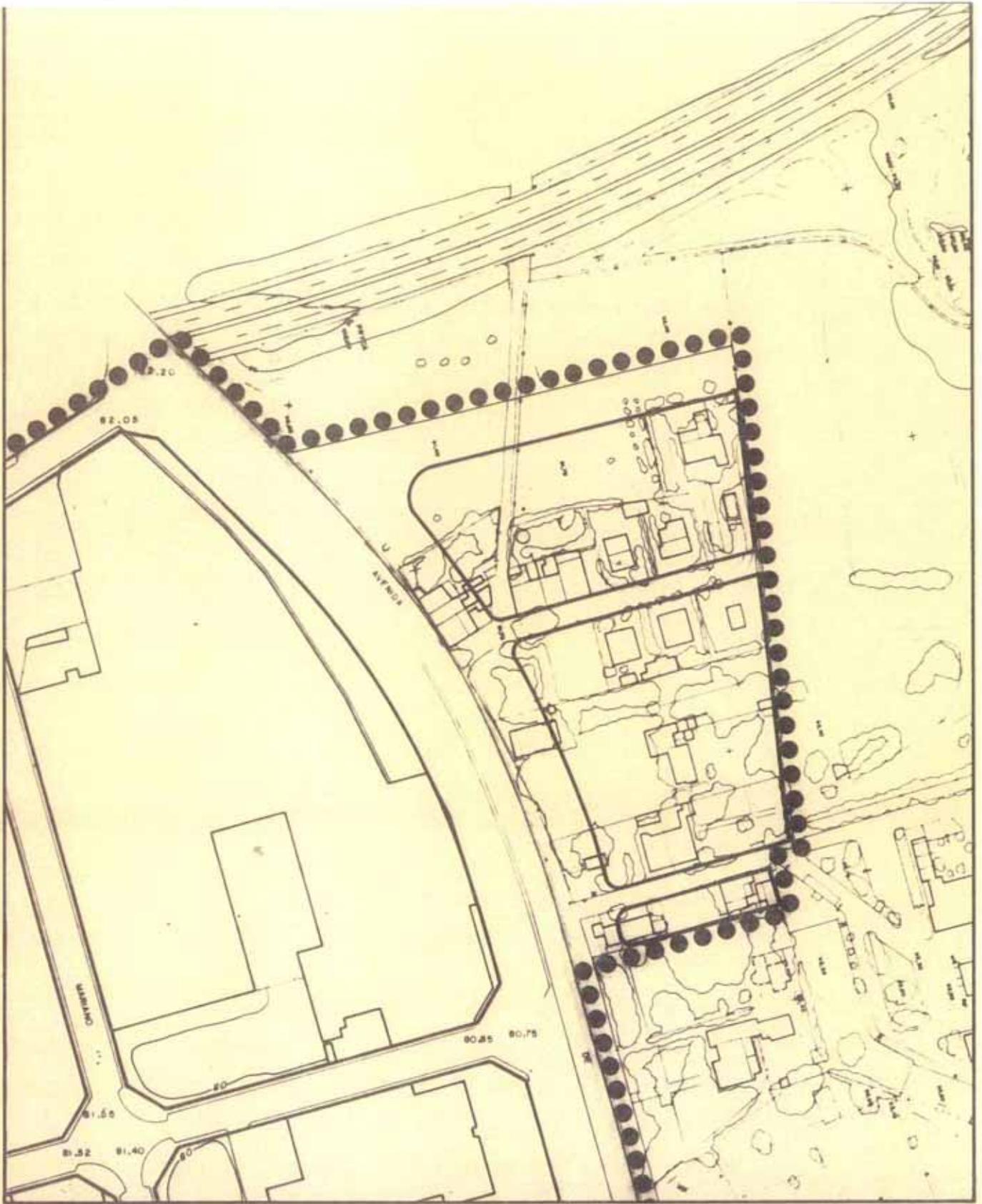
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **E-9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA: 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA E-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

## **3.5.2.8**

### **CALIFICACIÓN DE DOS SUELOS EN EL NÚCLEO DE VILLAFRANQUEZA COMO ESPACIO LIBRE Y SEGUNDA RESIDENCIA**

3.5.2.8. Calificación de dos suelos en el núcleo de Villafranqueza como espacio libre y segunda residencia.

- Objetivo: Aumentar la superficie de espacios libres como consecuencia de la mayor densidad producida por el aumento de una planta más al núcleo urbano (ver epígrafe 3.2.3.5) y calificar como suelo urbano de segunda residencia una superficie de 1'7 Ha.

- Justificación: La modificación de la altura máxima de la edificación en el núcleo urbano supone un aumento de la superficie construible de 58.300 m<sup>2</sup>, lo que, a una media de 100 m<sup>2</sup>/vivienda y 3'5 habitantes por vivienda, representa un posible aumento de la población de 2.040 habitantes. Si a este incremento de la capacidad poblacional le aplicamos el estandar previsto en la Ley del Suelo de 5 m<sup>2</sup>/hab., necesitaríamos un incremento de la superficie destinada a espacios libres de 10.200 m<sup>2</sup>. La superficie de la nueva zona calificada como espacio libre para uso de área ajardinada es de 10.800 m<sup>2</sup>.

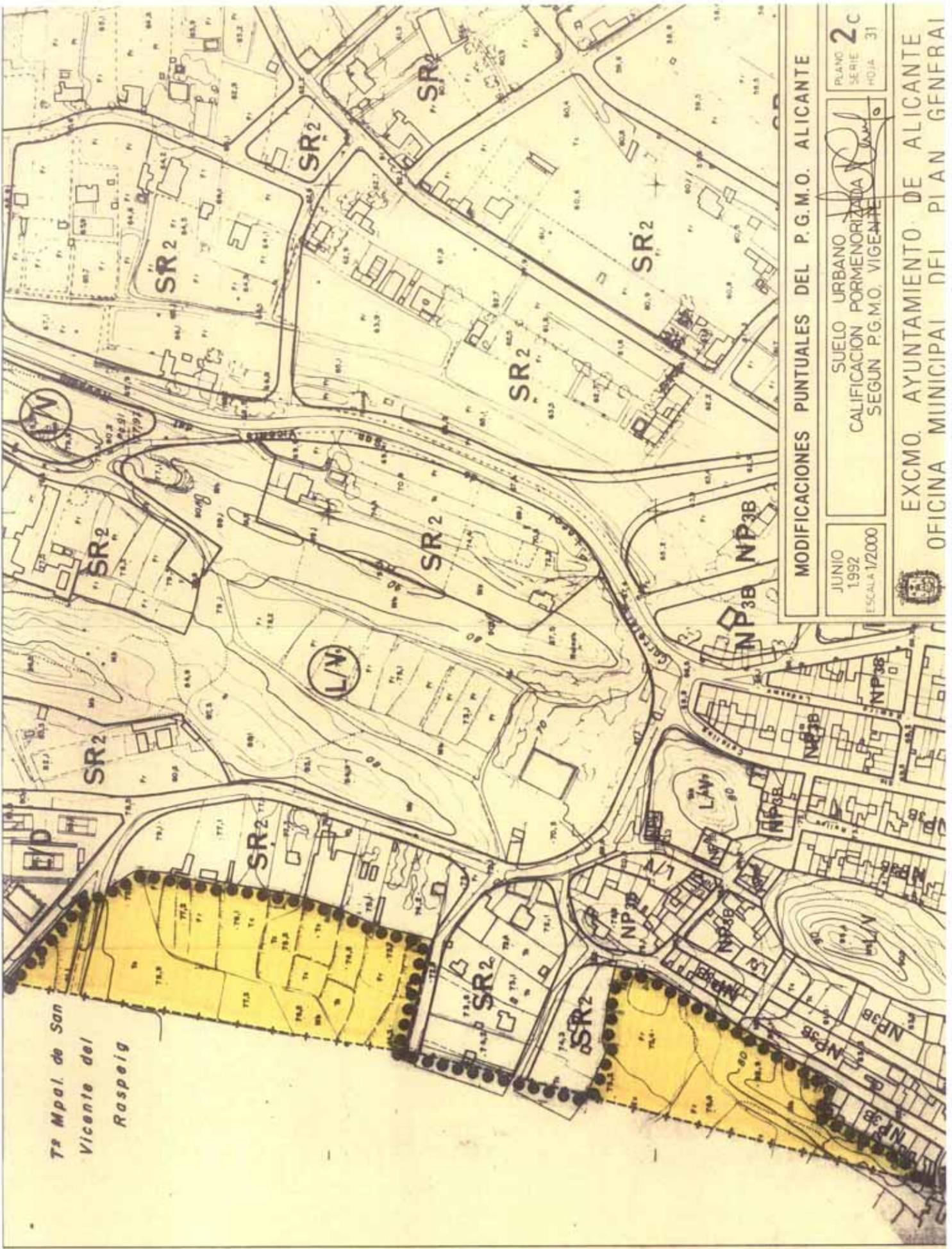
El segundo suelo calificado como segunda residencia, igual que la zona de su entorno, constituye una isla de suelo no urbanizable que, dada su escasa edificabilidad, carece de sentido seguir manteniendo.

Para tener un justo reparto de beneficios y cargas se ha considerado conveniente delimitar una unidad de actuación que incluya ambos suelos (ver epígrafe 3.4.5).

- Documentación a la que afecta: Plano 2C, Hoja 31 y Plano 3B, Hoja 31.

- Contenido del PGMO al respecto: Se adjuntan copias de los planos vigentes y modificados.

- Contenido de la Modificación que se propone: Reclassificar un suelo no urbanizable como urbano, calificándolo como espacio libre, área ajardinada (L/V) y segunda residencia (SR 2).



Tr Mpal. de San  
Vicente del  
Raspeig

MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

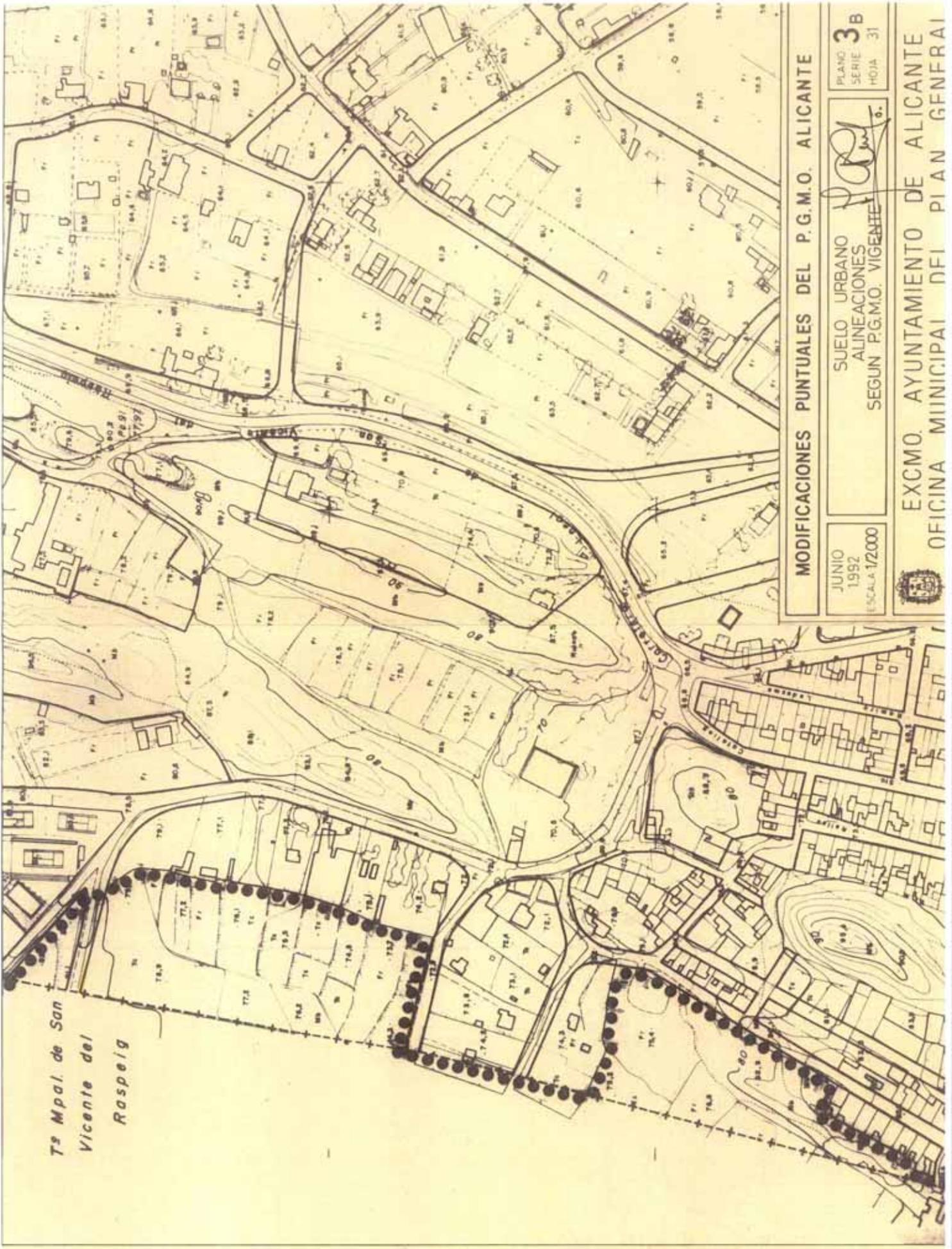
SUELO URBANO  
CALIFICACION FORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE  
HOJA

2C  
31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



Ts Mpal. de San  
Vicente del  
Raspeig

MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

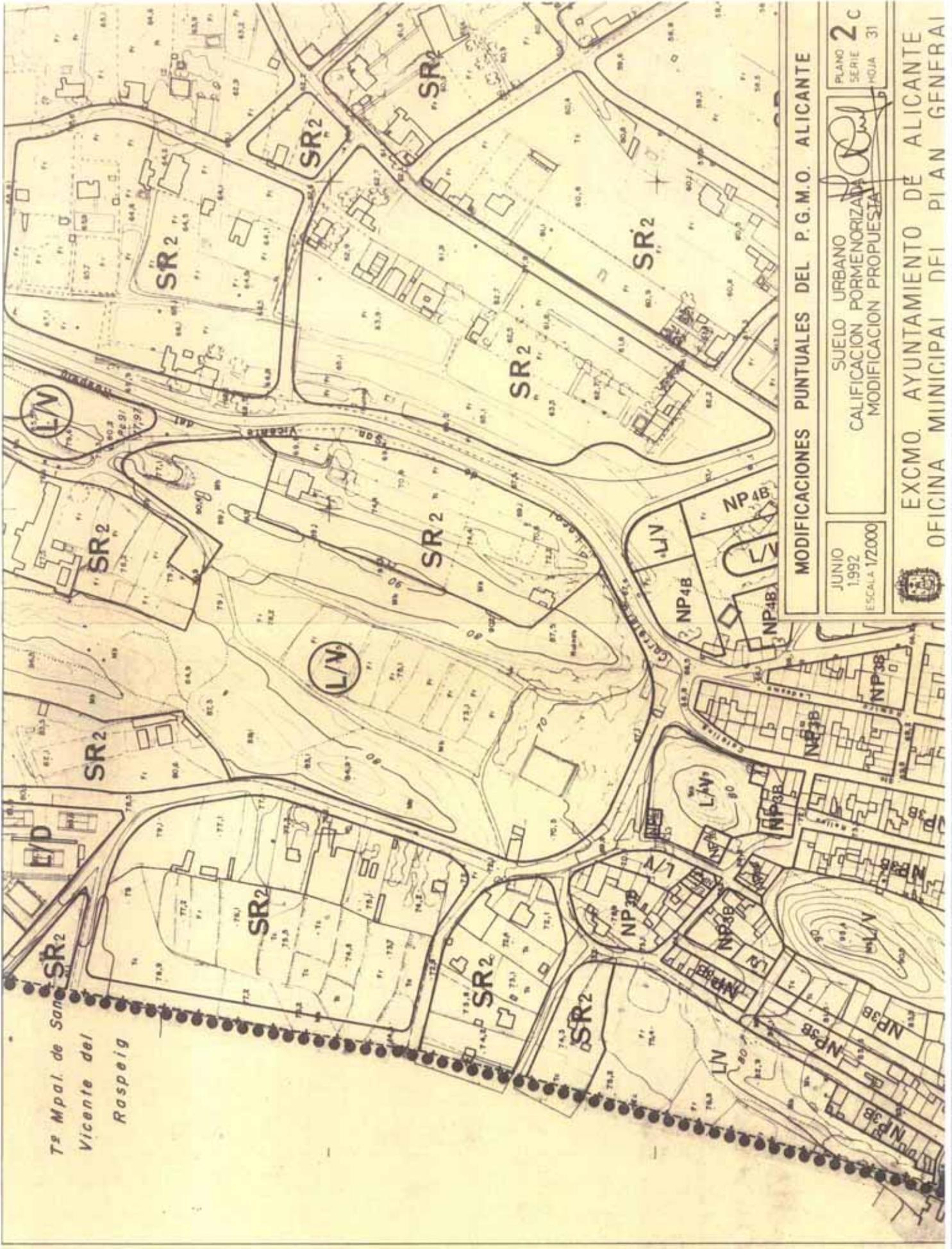
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **3B**  
HOJA 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



Tº Mpal. de San Vicente del Raspeig

MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

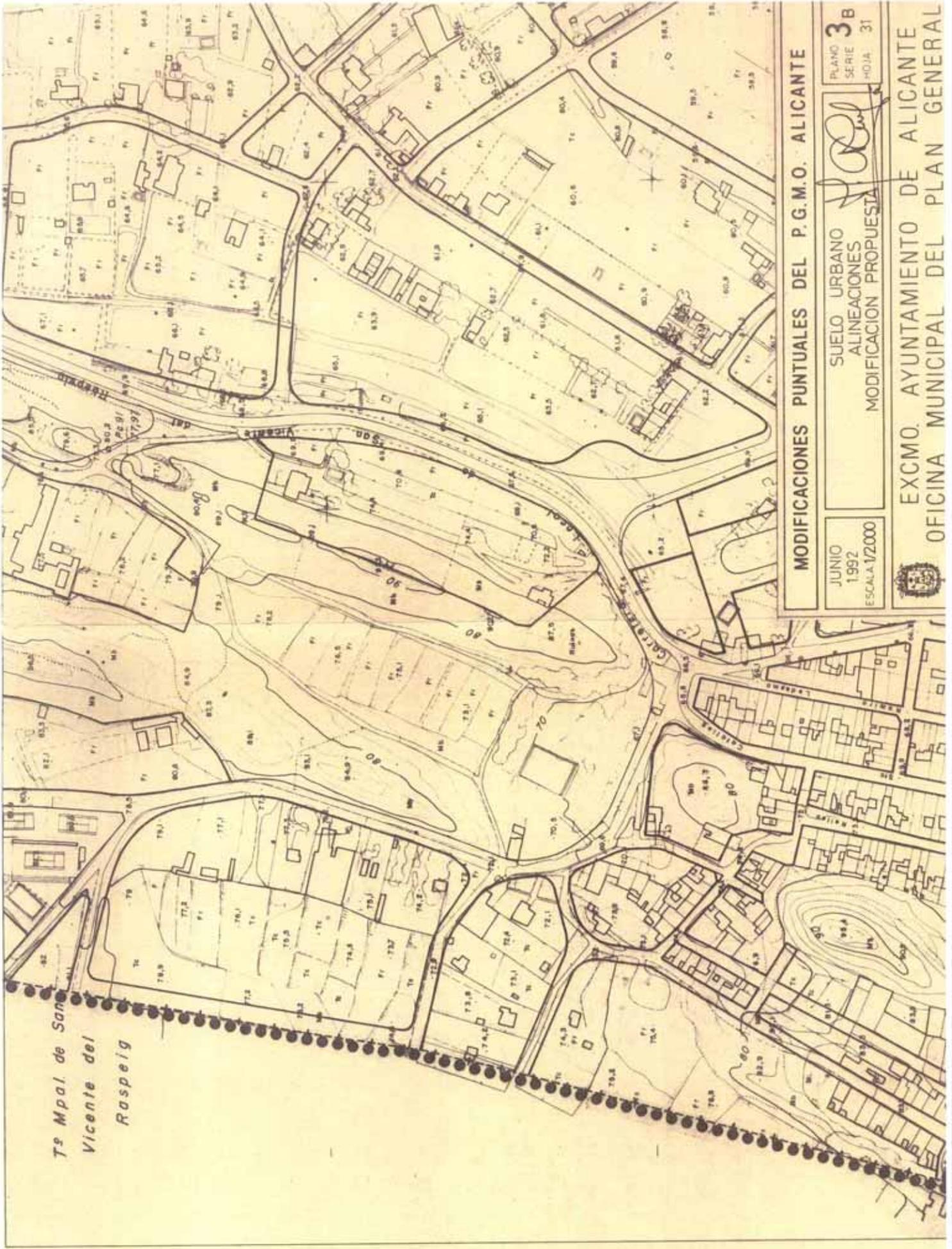
JUNIO 1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO SERIE HOJA  
2 C 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



Ts Mpal. de San  
Vicente del  
Raspeig

MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE  
HOJA

3  
B  
31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.9**

#### **CAMBIO DE ORDENACIÓN Y ALINEACIONES EN VILLAFRANQUEZA, EN ZONA LINDANTE CON EL ACCESO DE LA AUTOVÍA**

3.5.2.9. Cambio de ordenación y alineaciones en Villafranqueza, en zona lindante con el acceso de la Autovía.

- Objeto: Adecuar la ordenación al trazado ejecutado de un acceso de la Autovía de Circunvalación y resolución de los problemas de tráfico planteados.

- Justificación: La ejecución del acceso a Villafranqueza desde la Autovía de Circunvalación, realizado por el MOPU, ha supuesto una variación en el trazado previsto en el PGMO, por lo que es necesario modificar las alineaciones fijadas inicialmente. Por otra parte, la situación actual ha creado graves problemas de tráfico, ya que se están realizando giros prohibidos que originan graves peligros, por lo que es preciso corregir estas deficiencias mediante la creación de glorietas que posibiliten estos giros.

Aprovechando la necesidad de estas modificaciones se ha realizado una reordenación de las zonas colindantes. Esta ha significado, principalmente, adecuar más la tipología edificatoria a la existente en la zona, de manera que se crean manzanas de superficie más reducida, con un espacio público central y se incrementa ligeramente la edificabilidad (1 planta más) para mantener el aprovechamiento derivado de la ordenación establecida en el Plan General, habida cuenta de que se amplían los espacios públicos; de esa manera no se altera la relación entre beneficios y cargas de la Unidad de Actuación nº 30, pendiente de reparcelación. En la otra margen del acceso también se han realizado pequeñas variaciones en las alineaciones (zona SR) con el fin de ajustarse a la obra ejecutada.

- Documentación a la que afecta: Plano 2B, Hoja 31 y Plano 3B, Hoja 31.

- Contenido de la Modificación que se propone: Se adjuntan planos vigentes y de la modificación propuesta.

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

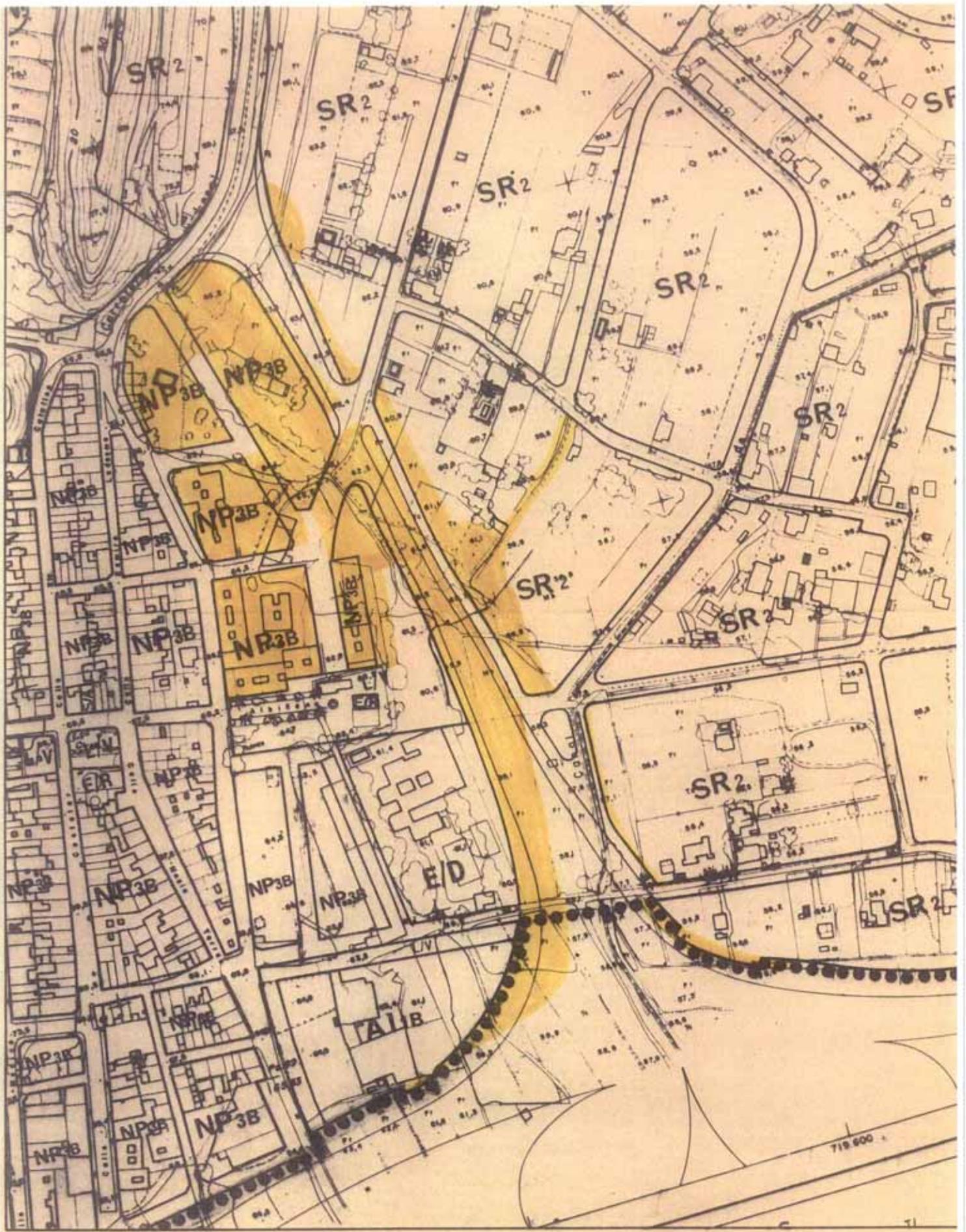
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2.000

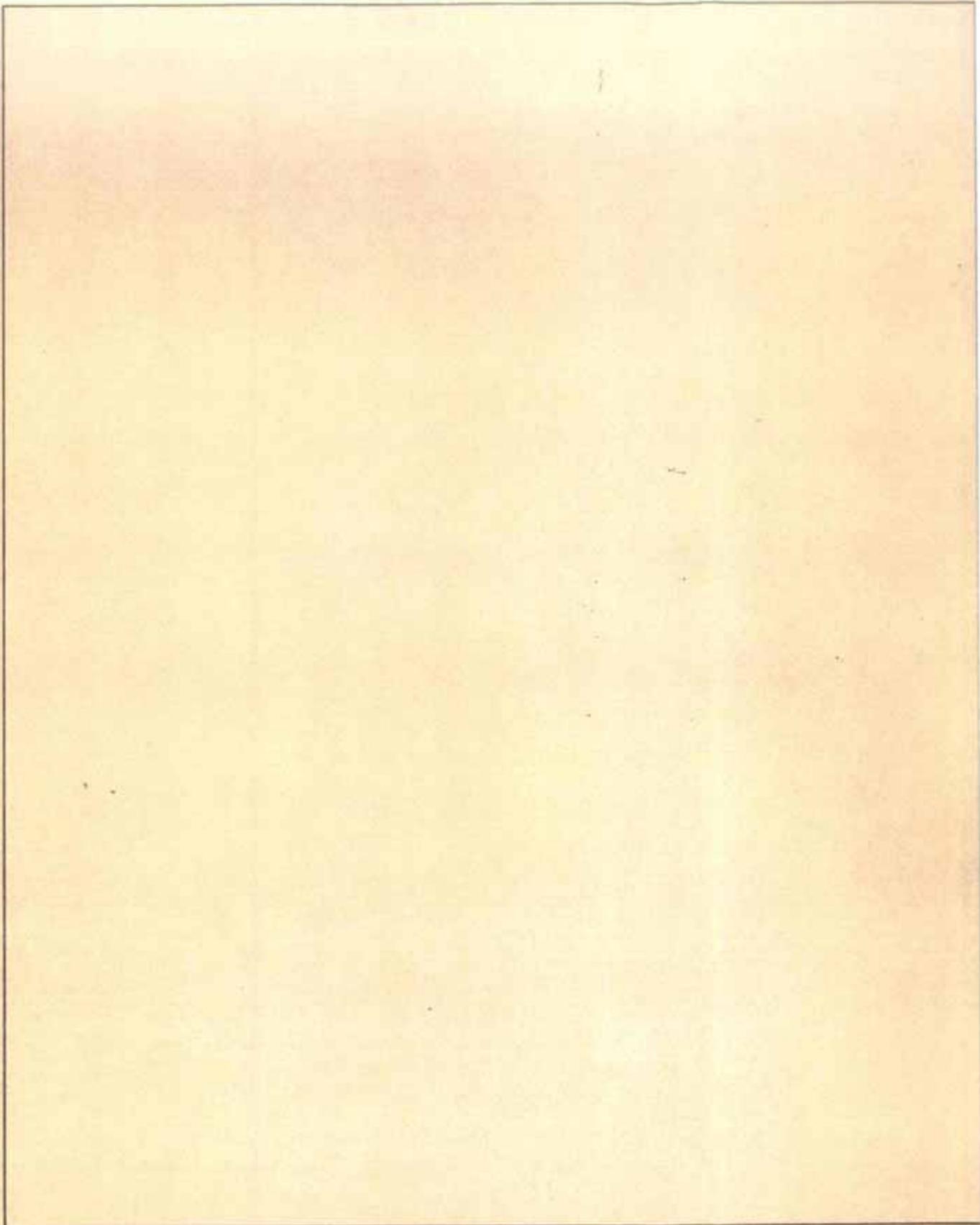
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **2** C  
HOJA 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

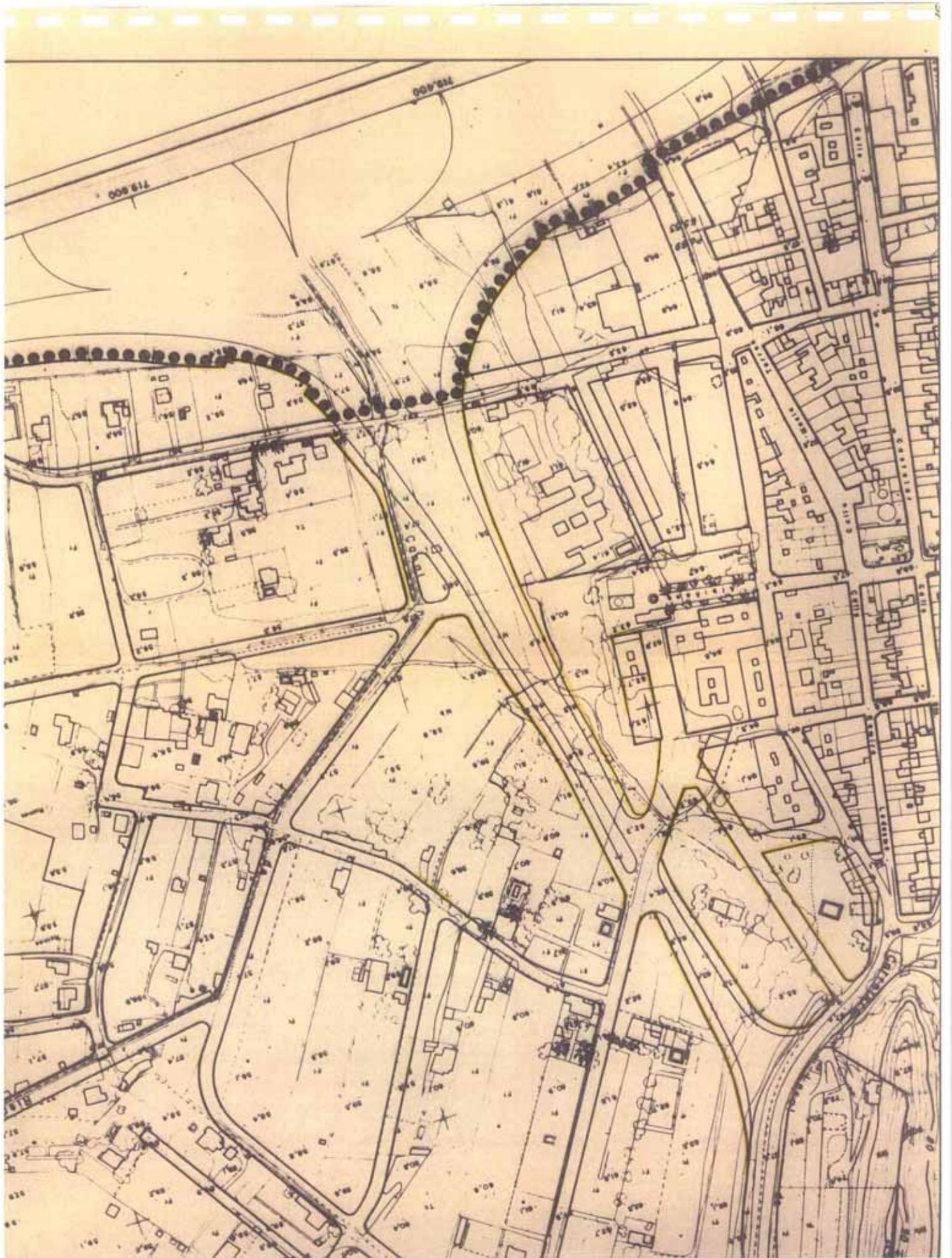
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**<sup>B</sup>  
SERIE  
HOJA 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

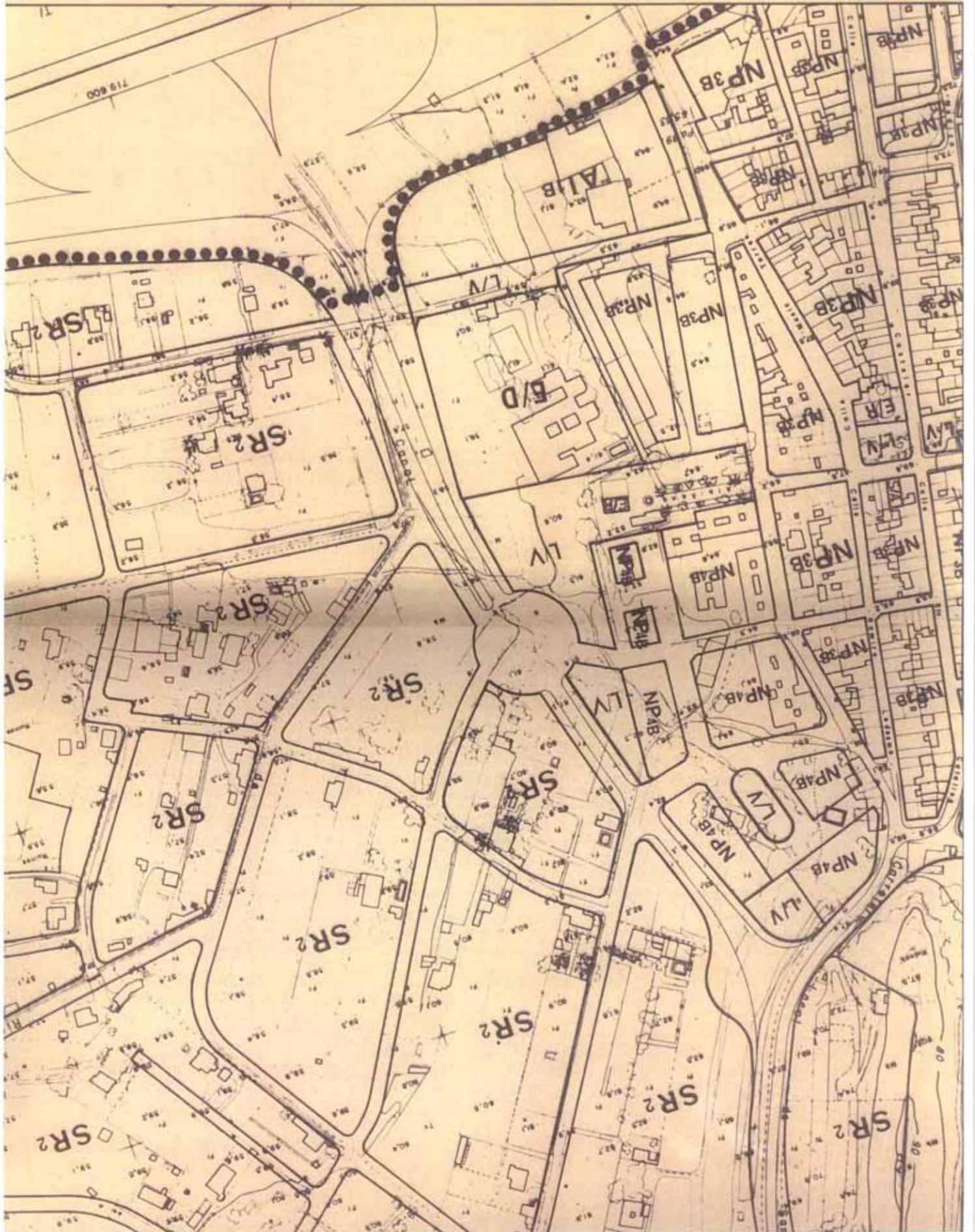
JUNIO  
1.992  
1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLAN  
31  
2C



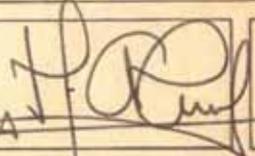
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

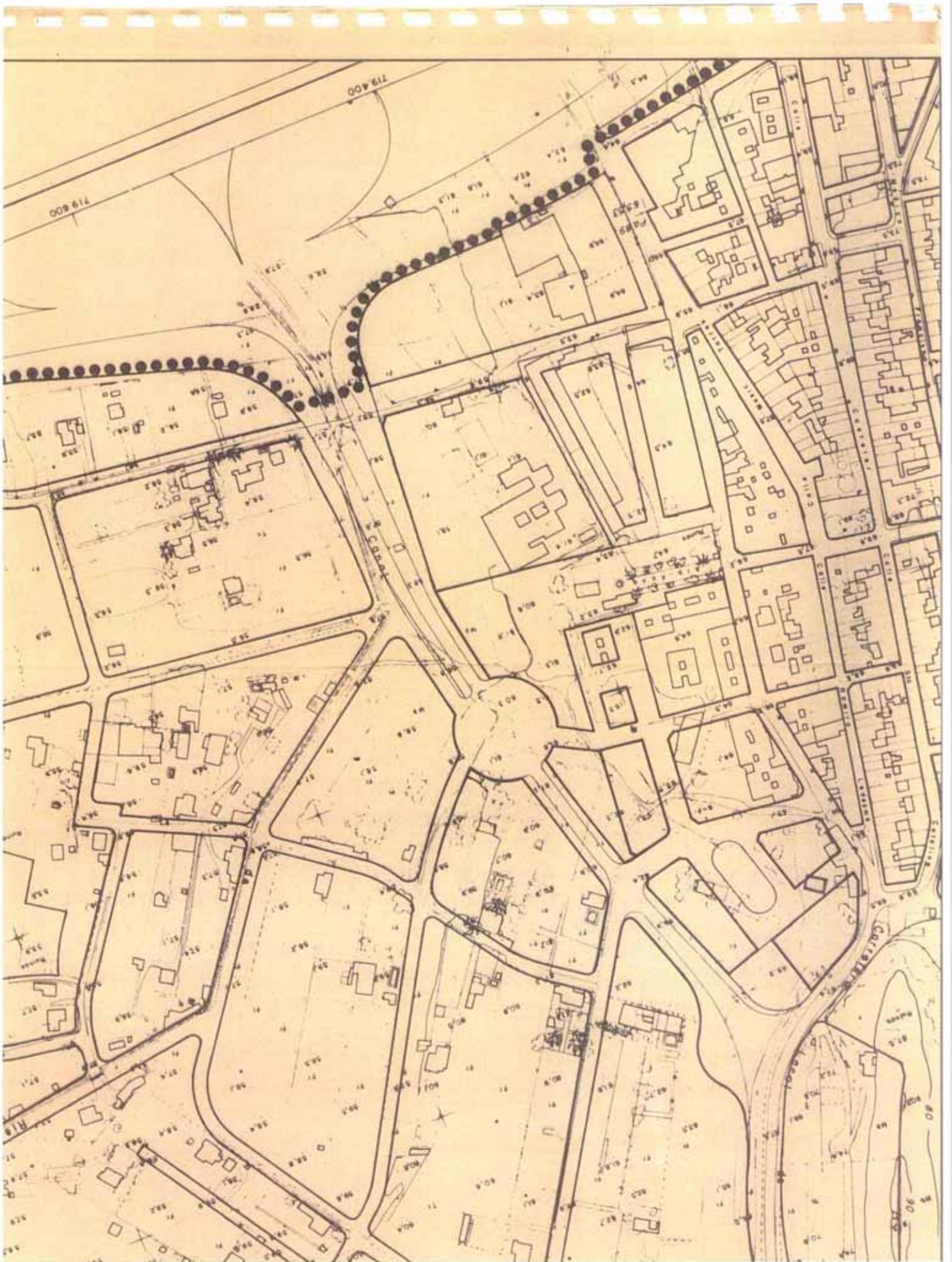
SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA



PLANO  
SERIE  
31  
3<sup>B</sup>



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.10**

#### **VARIACIÓN DE ALINEACIONES EN CIUDAD**

### 3.5.2.10. Variación de alineaciones en Ciudad.

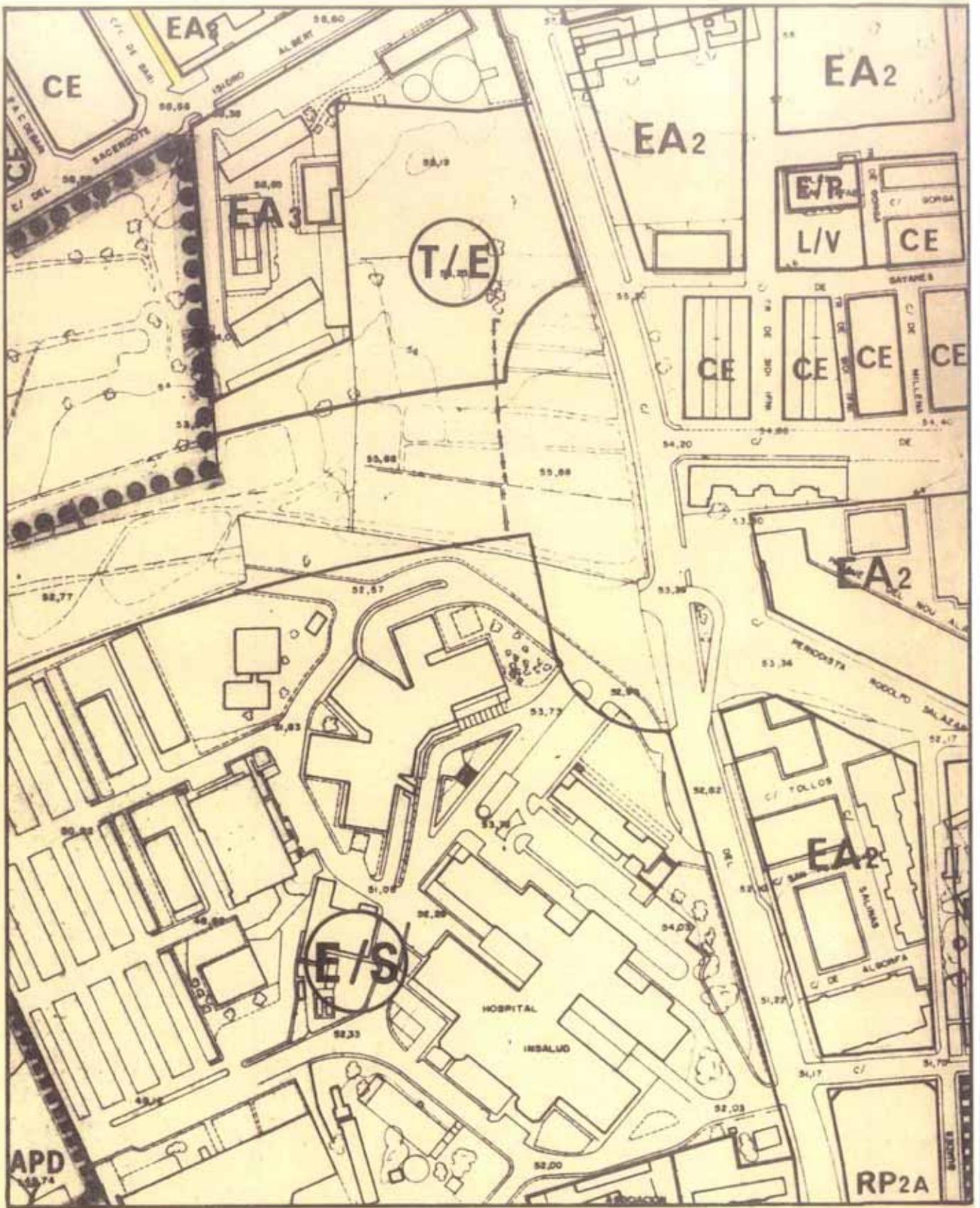
- Objeto: Modificación de las alineaciones inicialmente previstas, ya sea por: hacerles coincidir con la realidad existente, creación de nuevos viales, modificación de los previstos -para mejora de las condiciones de tráfico, ensanchamiento de las calles iniciales o modificación de los radios de curvatura- o supresión de vías innecesarias.

- Justificación: A lo largo de los años de vigencia del P.G.M.O. se han observado pequeños errores en las alineaciones, de forma que: éstas no se ajustan a la realidad existente (c/ de la ciudad de Bari y calles Victor de la Serna y Virgen de Fátima); otras veces se ha considerado importante la creación de nuevos viarios (zona NA/4 para dar accesibilidad al PAU/2 y vía paralela al trazado ferroviario entre la c/ Rosa de los Vientos y Camino Viejo de Elche); modificación de viarios existentes para mejorar las condiciones de tráfico (vía de borde de la Sierra Grosa y modificación del radio de curvatura en calles Flora de España y Paralela a la Avda. de la Colonia) y supresión de viarios por resultar innecesarios (fondo de saco en Vistahermosa-Orgegia).

- Documentación a la que afecta: Planos 2B y 3A, Hojas: F-10, G-10, I-8, G-8, H-8, H-9, J-8, G-11, G-12, y E-11.

- Contenido del PGM0 y de las Modificaciones que se proponen: Se adjuntan copias de los planos vigentes y modificados.





**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

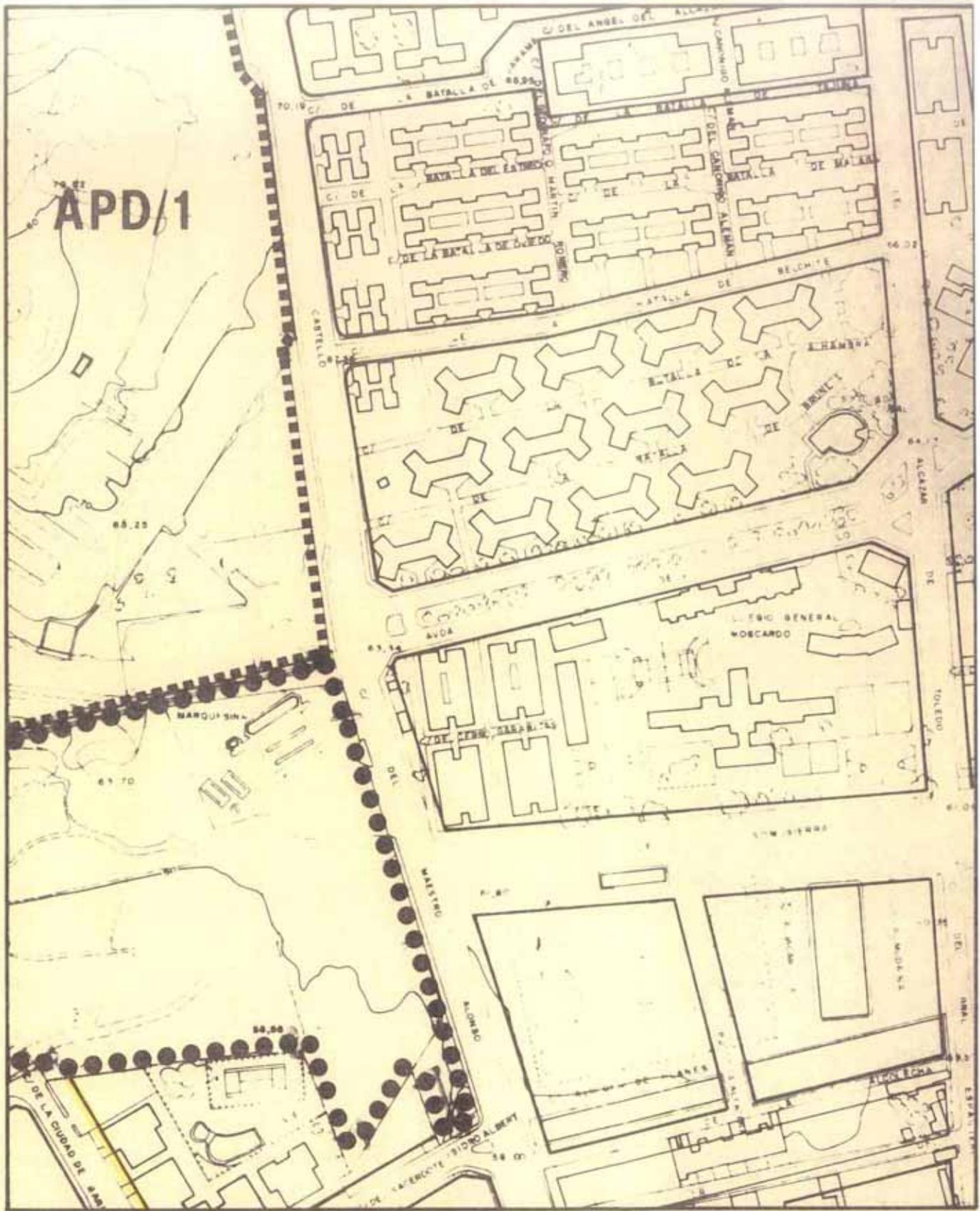
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-10**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

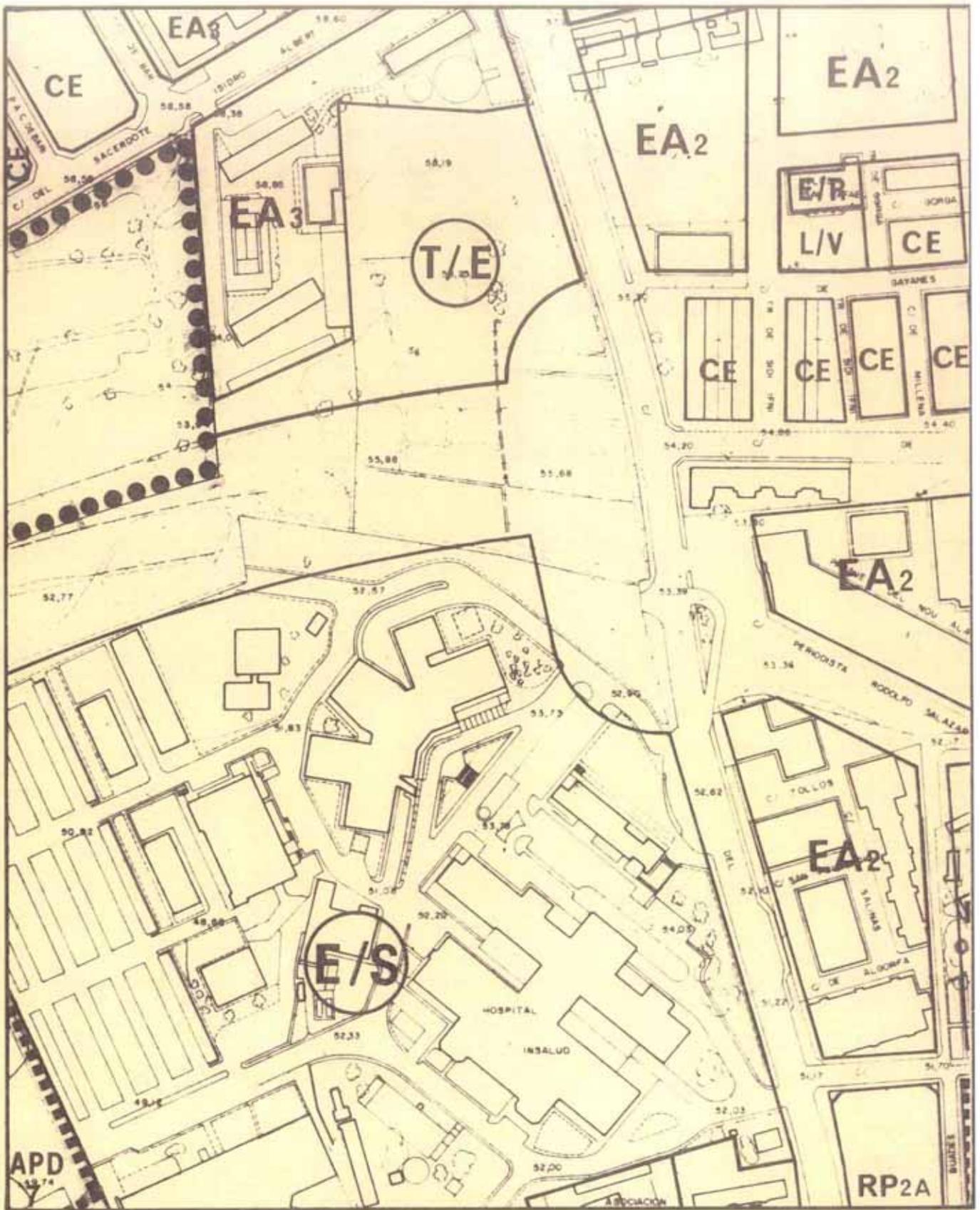
PLANO SERIE HOJA  
3A  
F-10



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL







**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

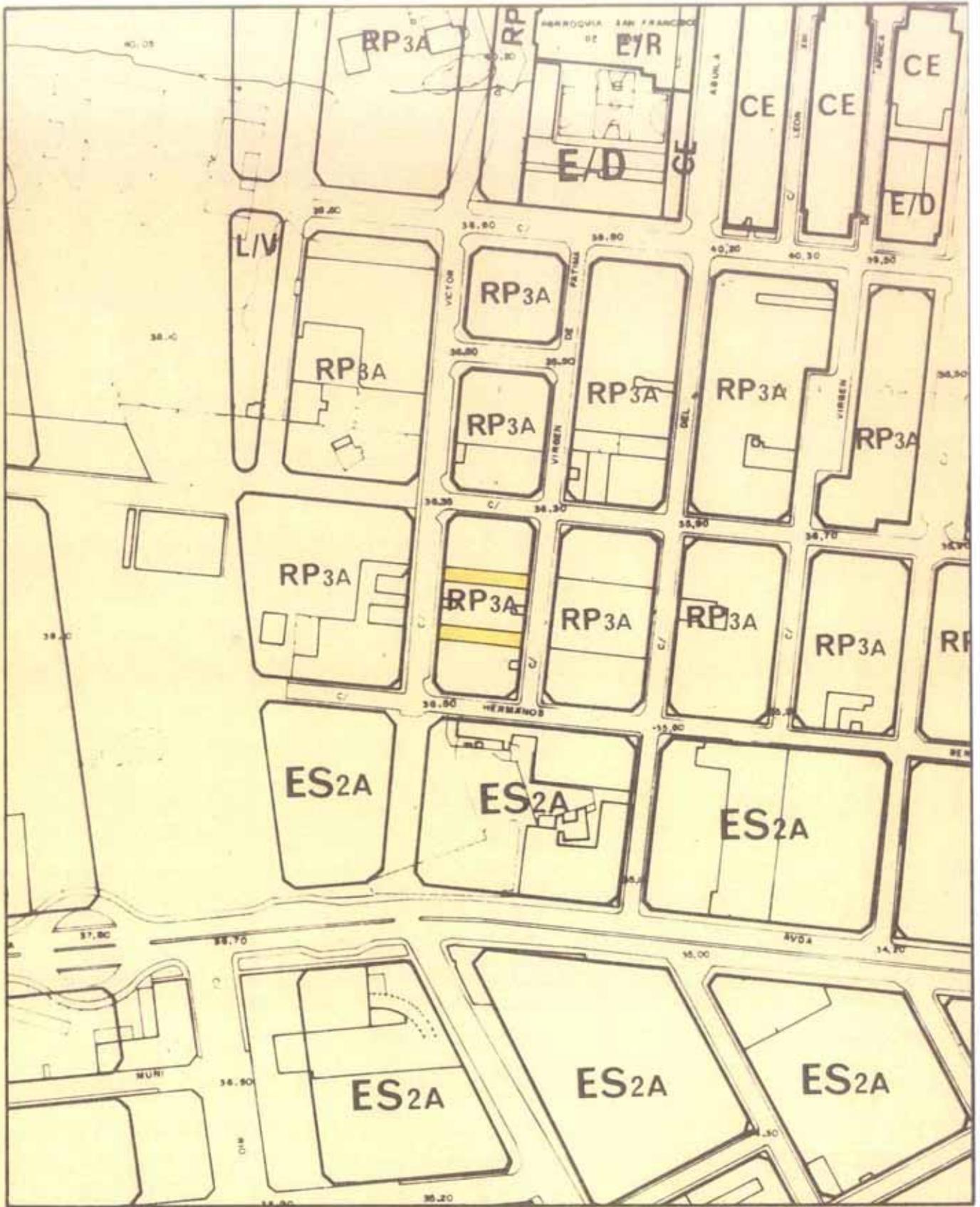
PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-10**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL







**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

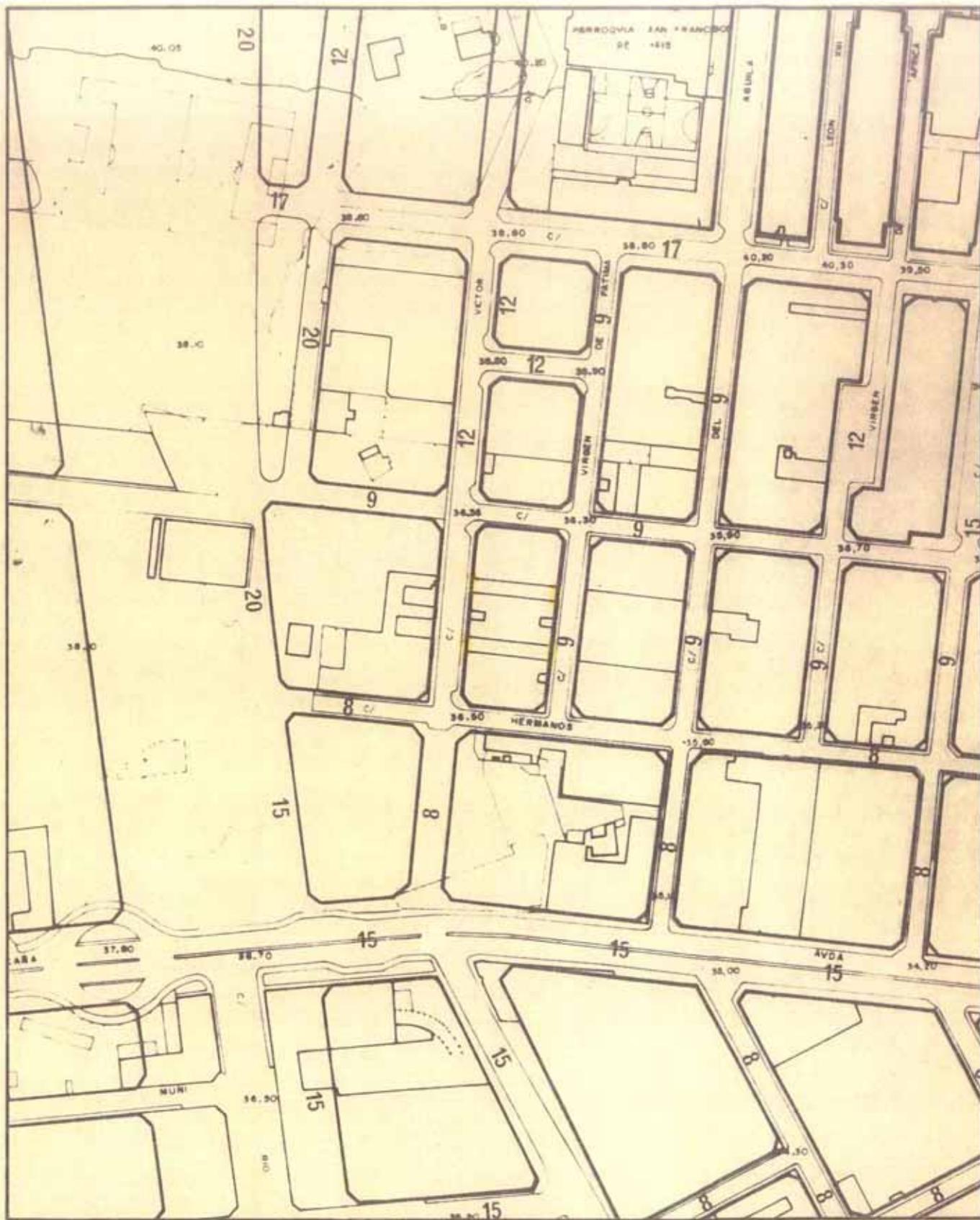
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA 1-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

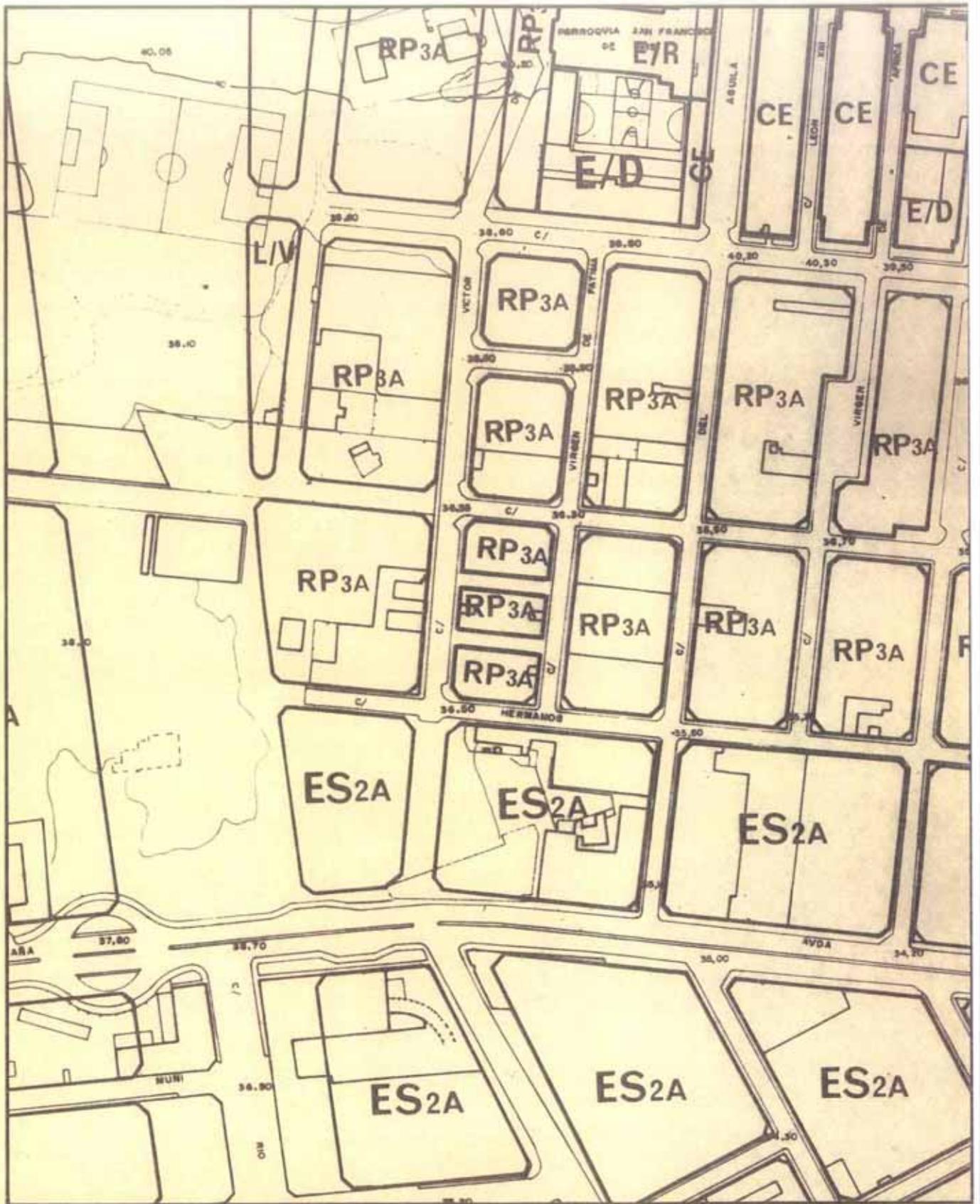
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **I-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA 1-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

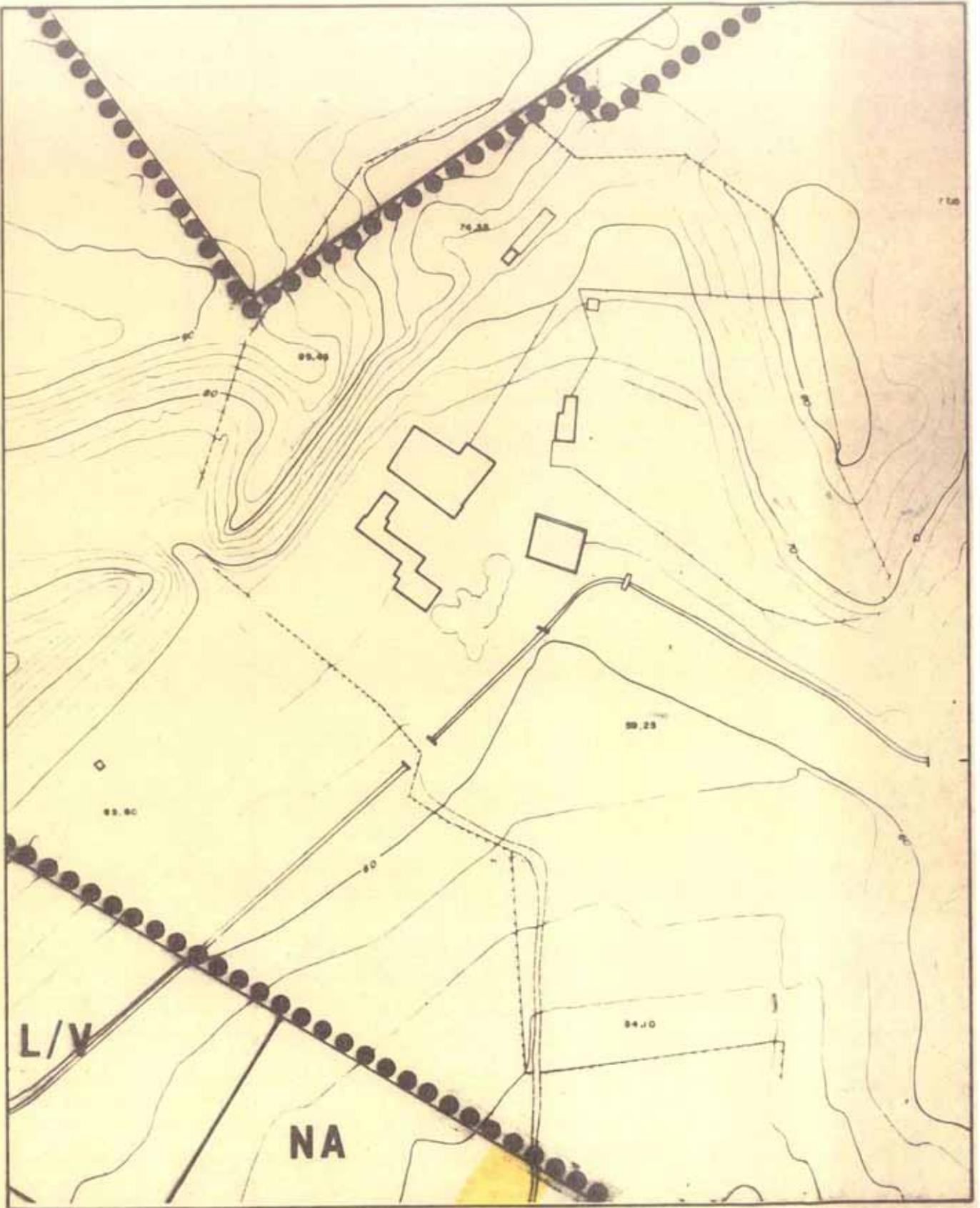
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA I-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

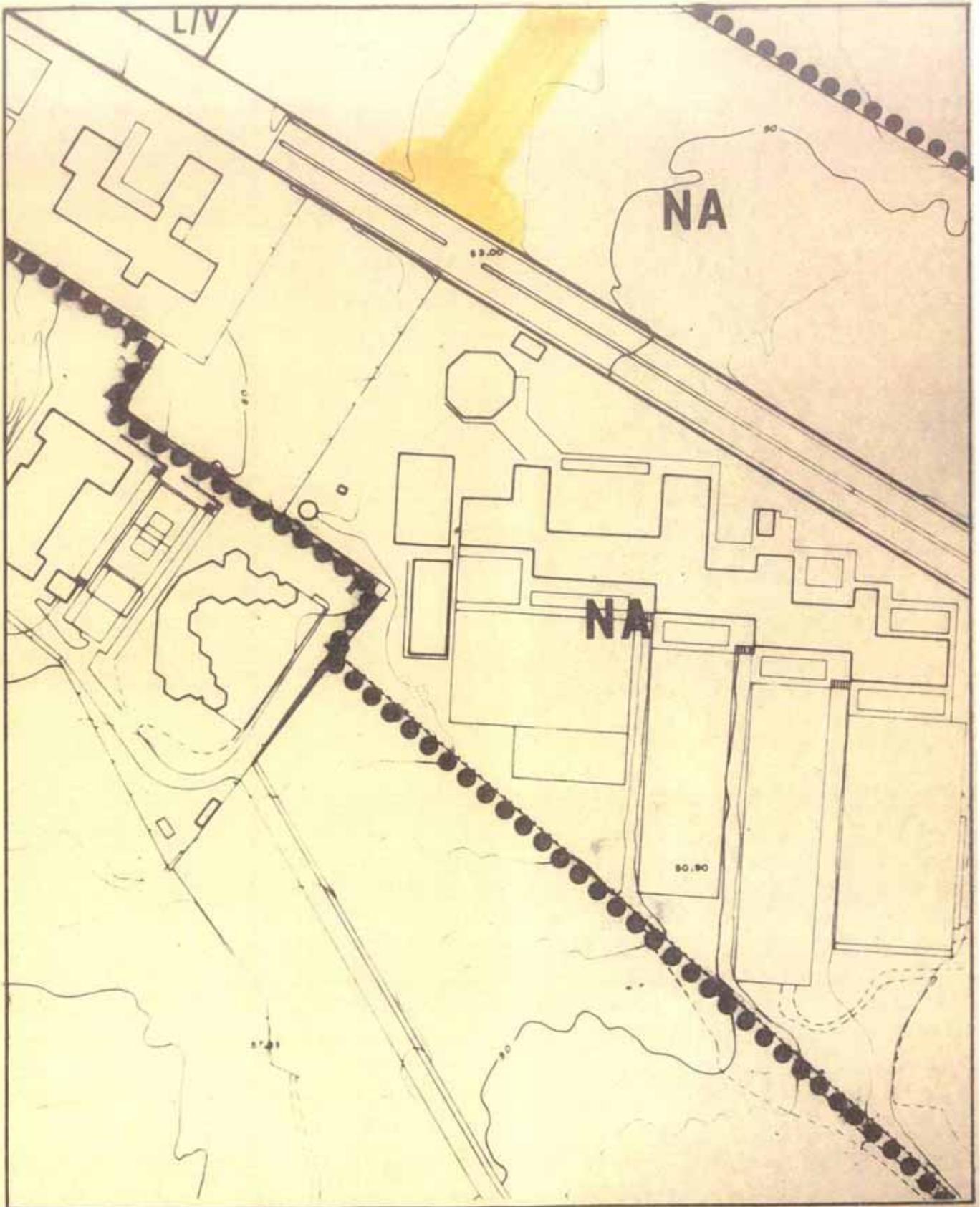
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten signature]*

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

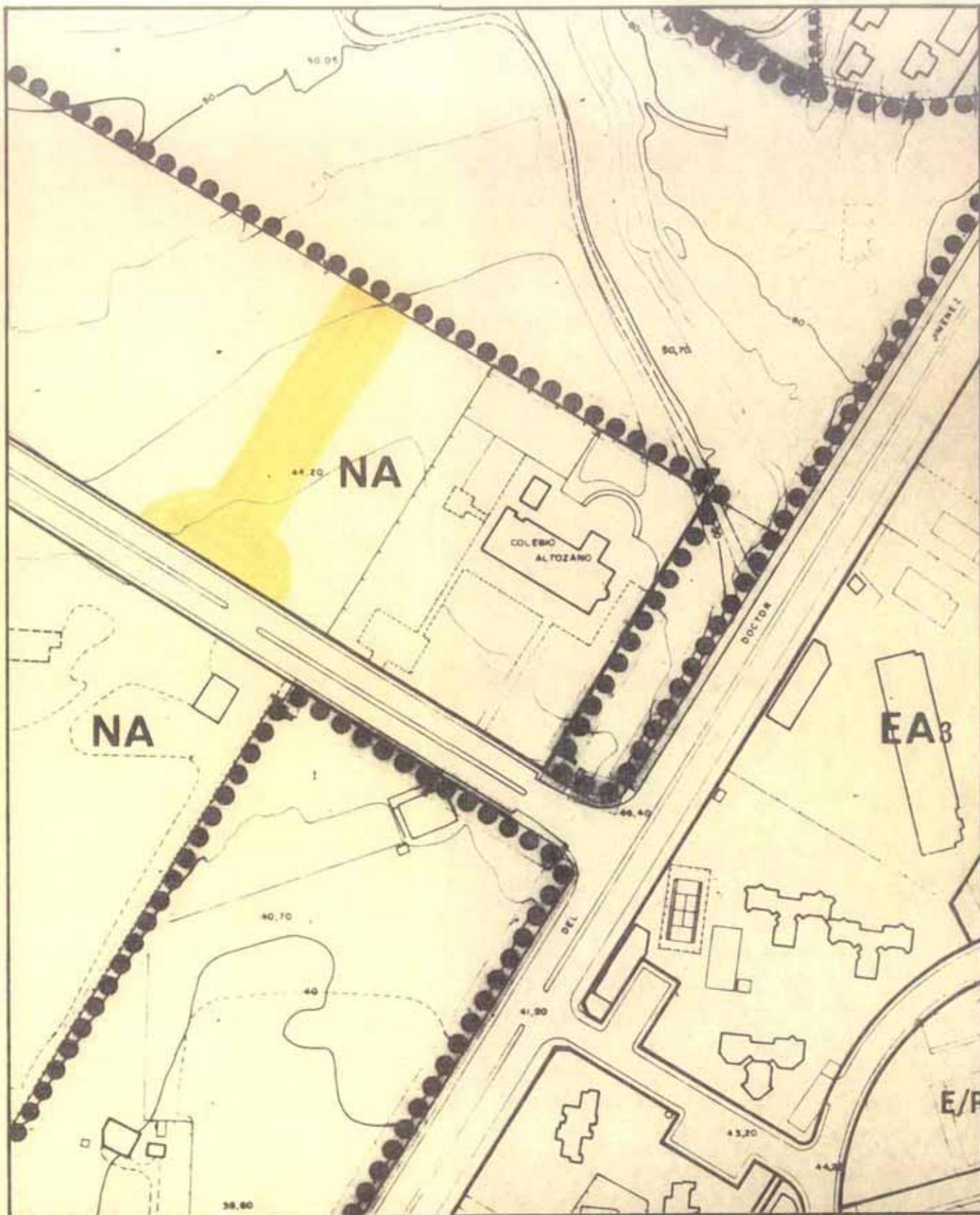
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **H-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

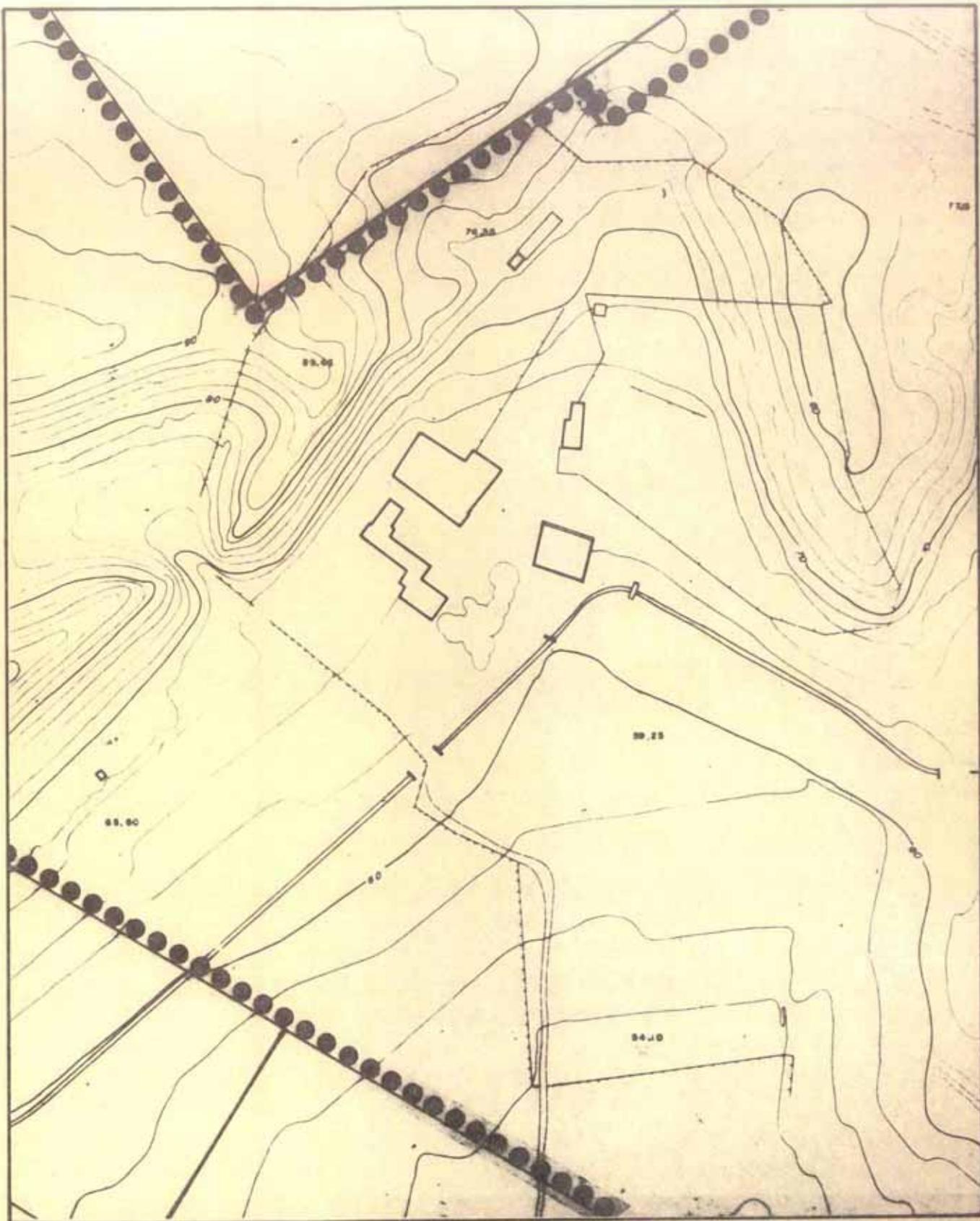
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **2<sup>B</sup>**  
HOJA **H-9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

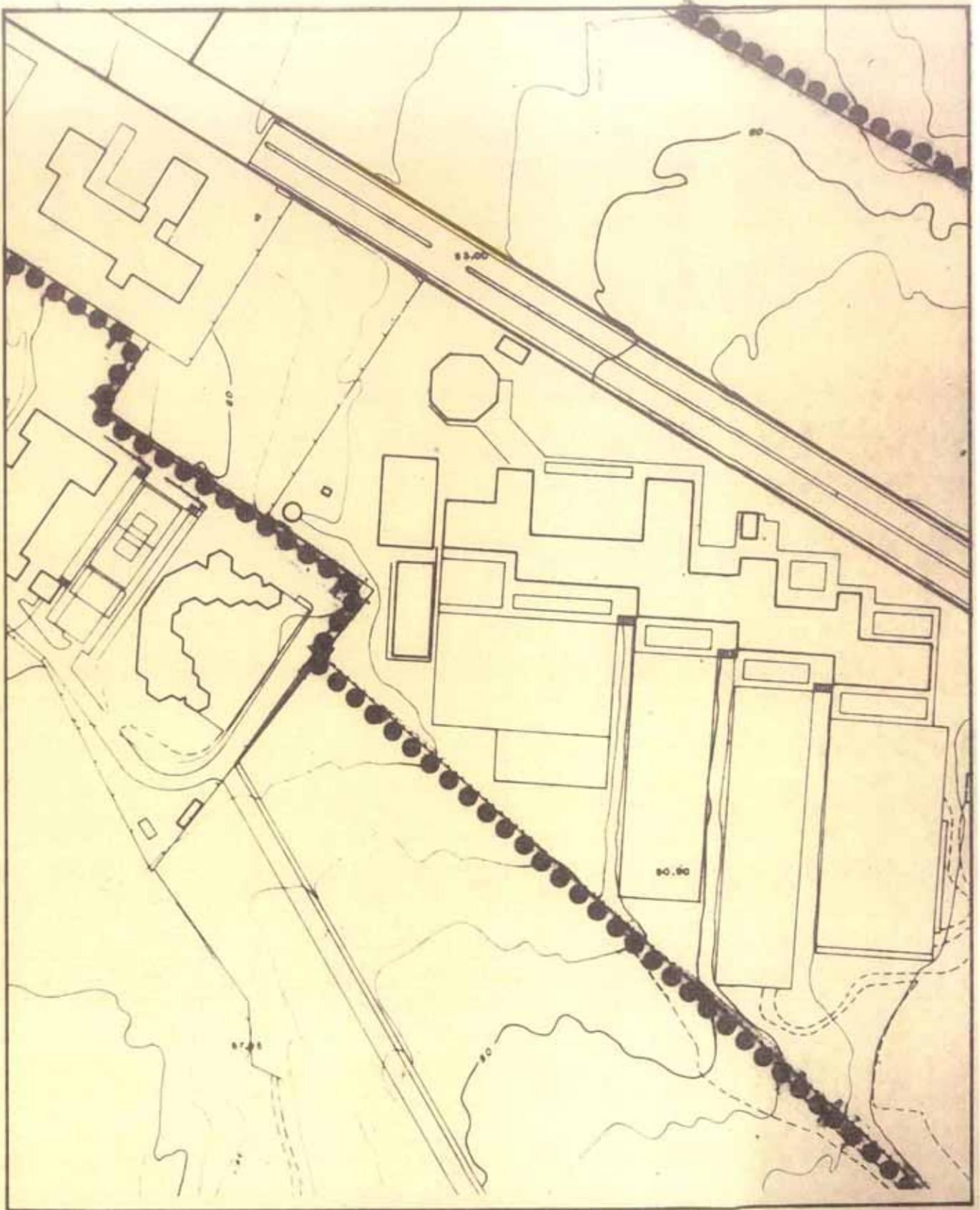
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **G-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

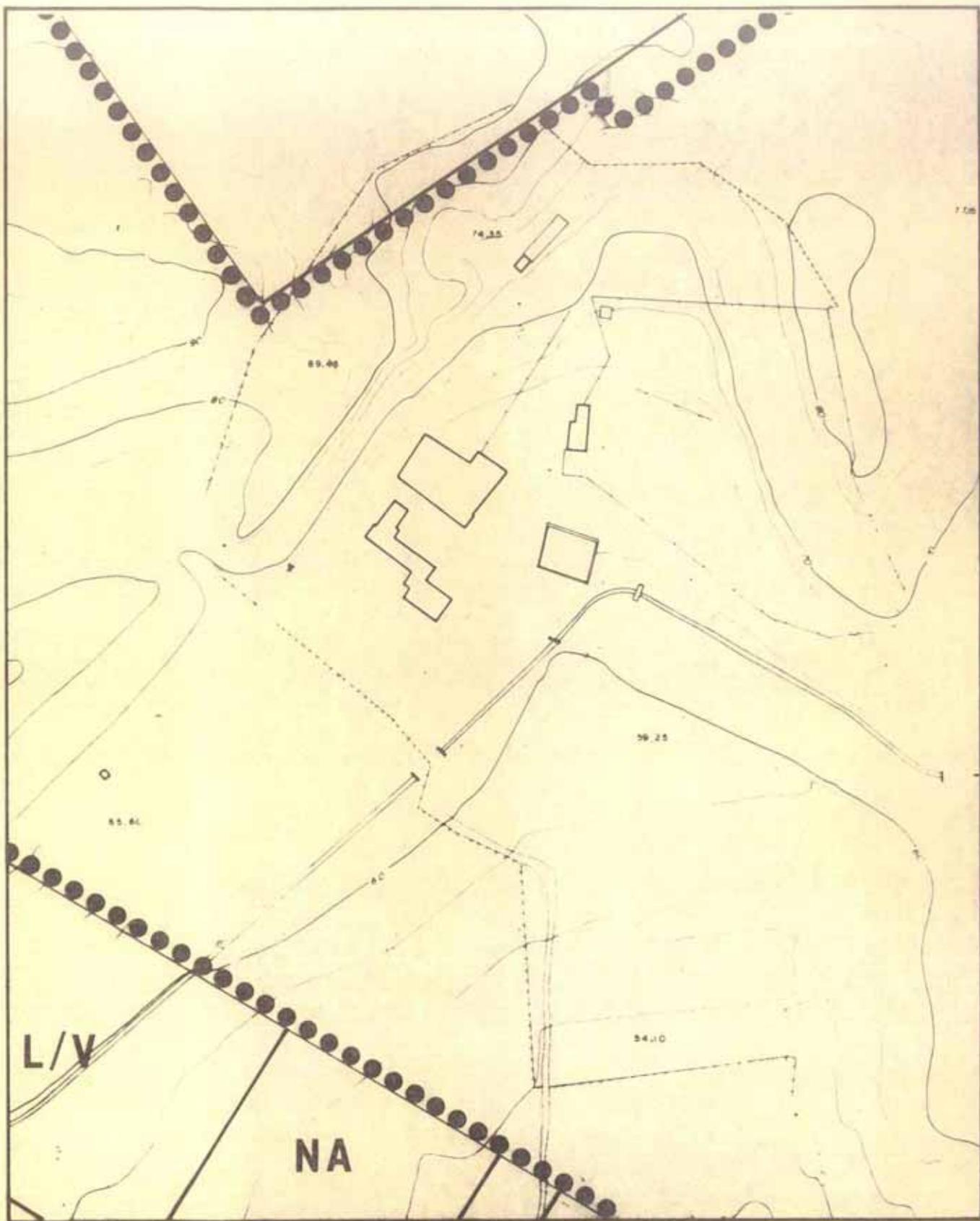
SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **H-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

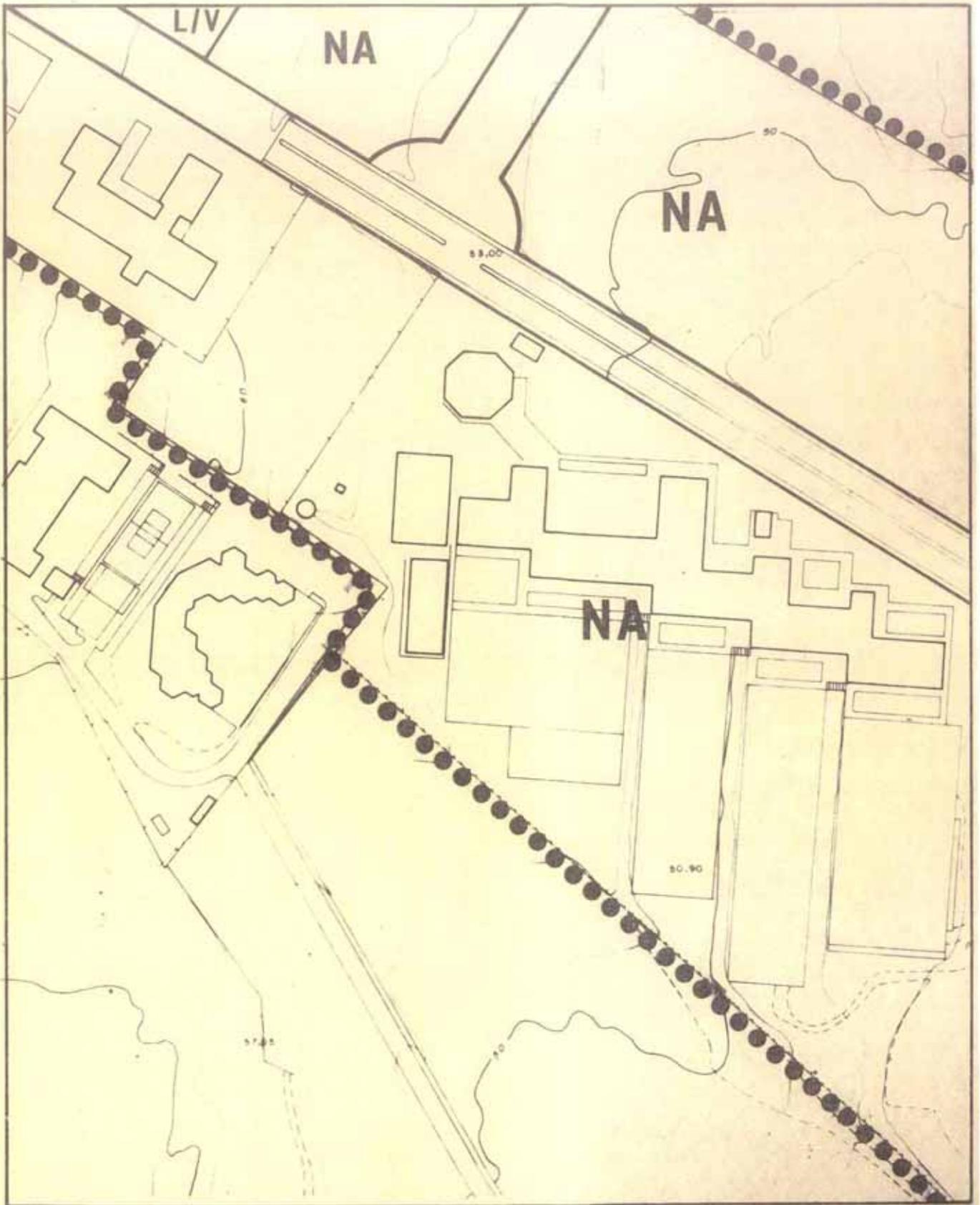
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

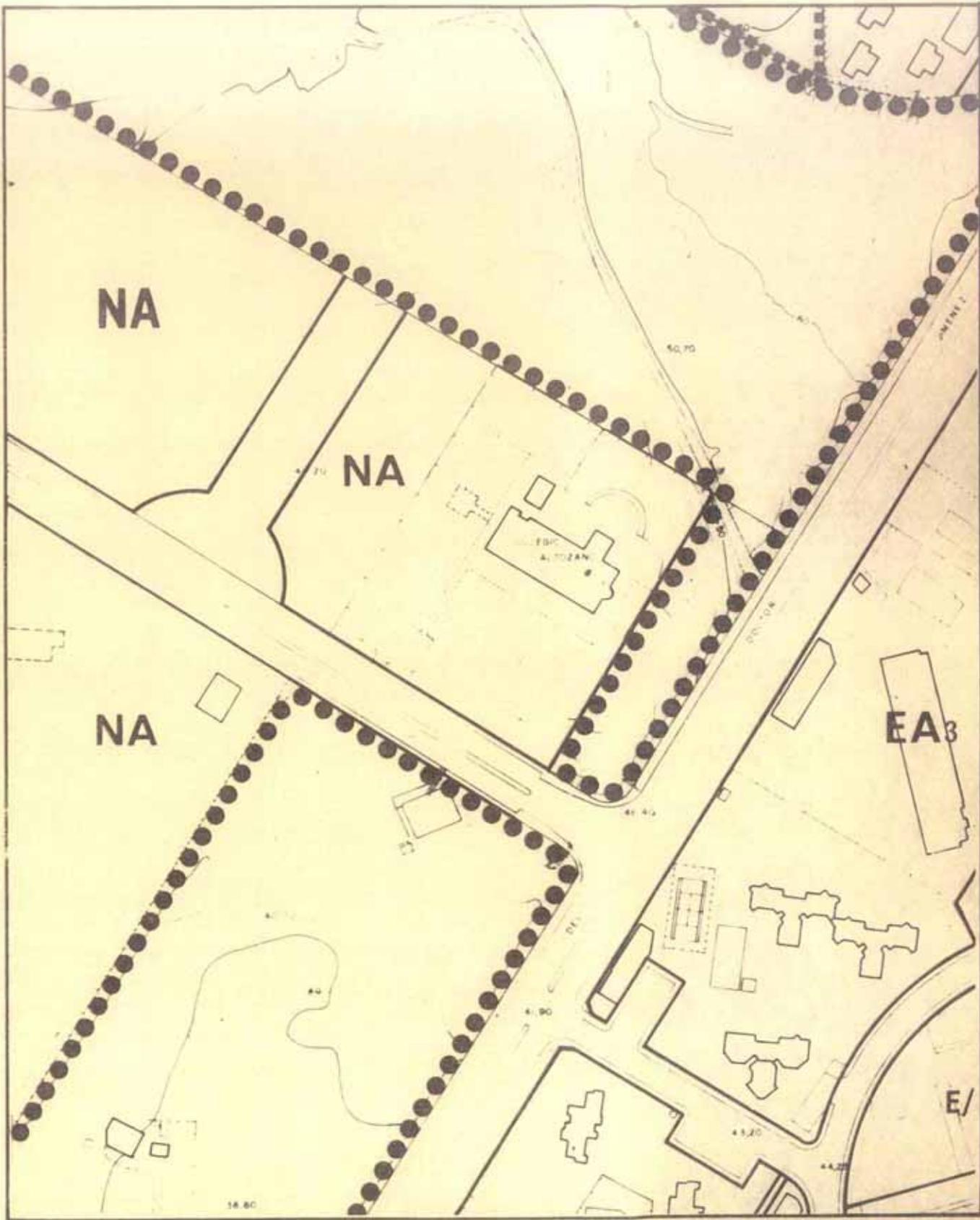
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **H-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

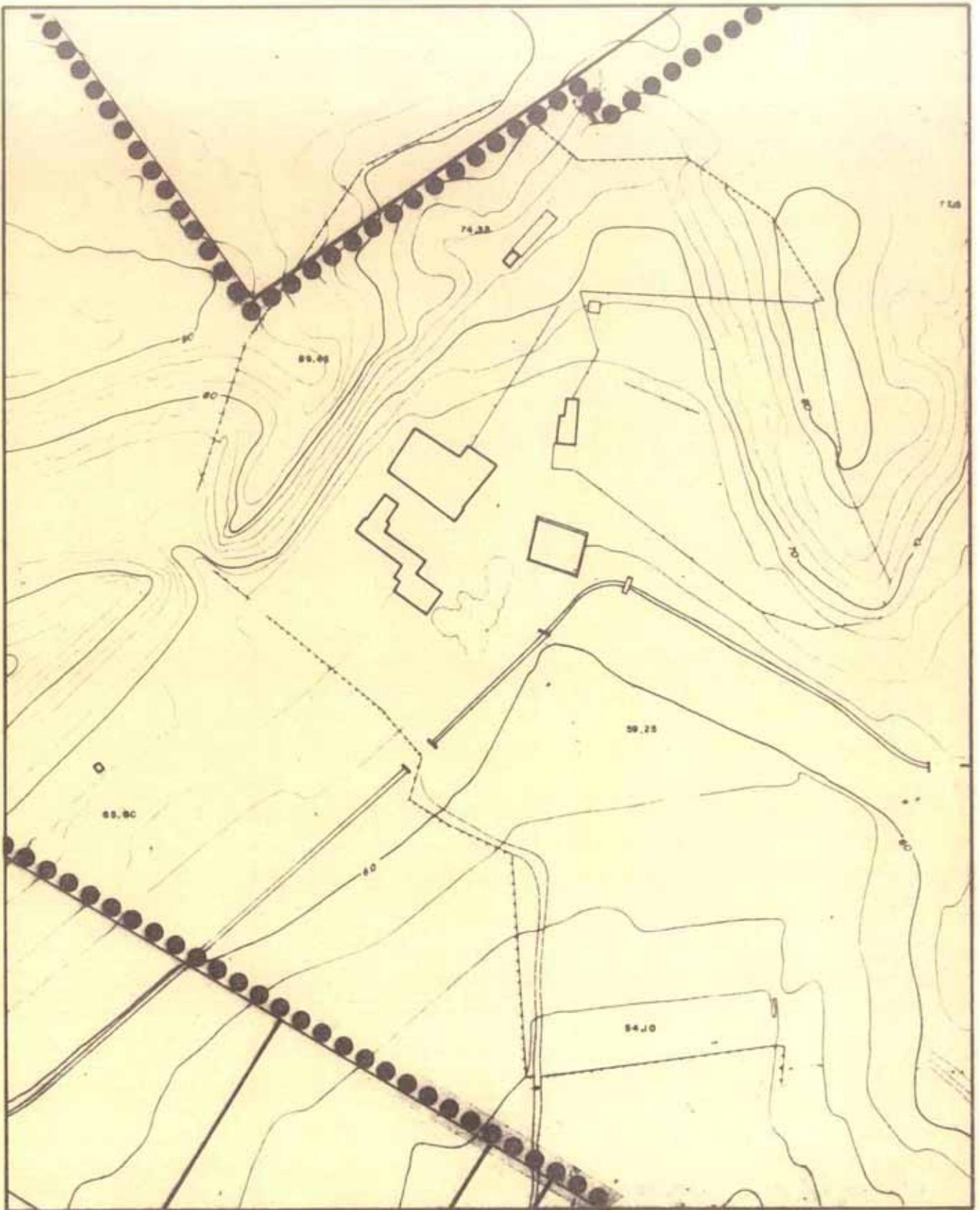
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **H-9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

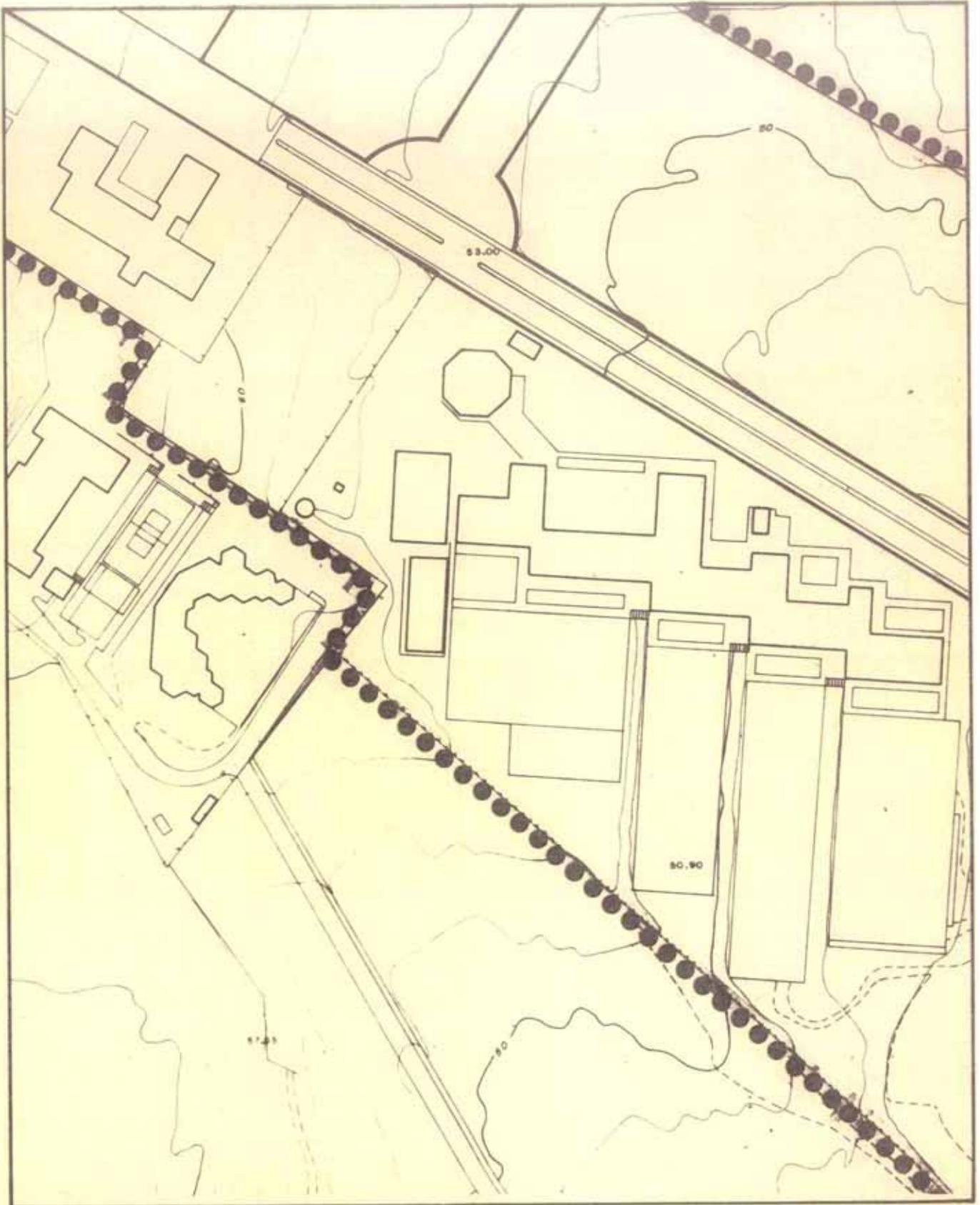
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **G-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

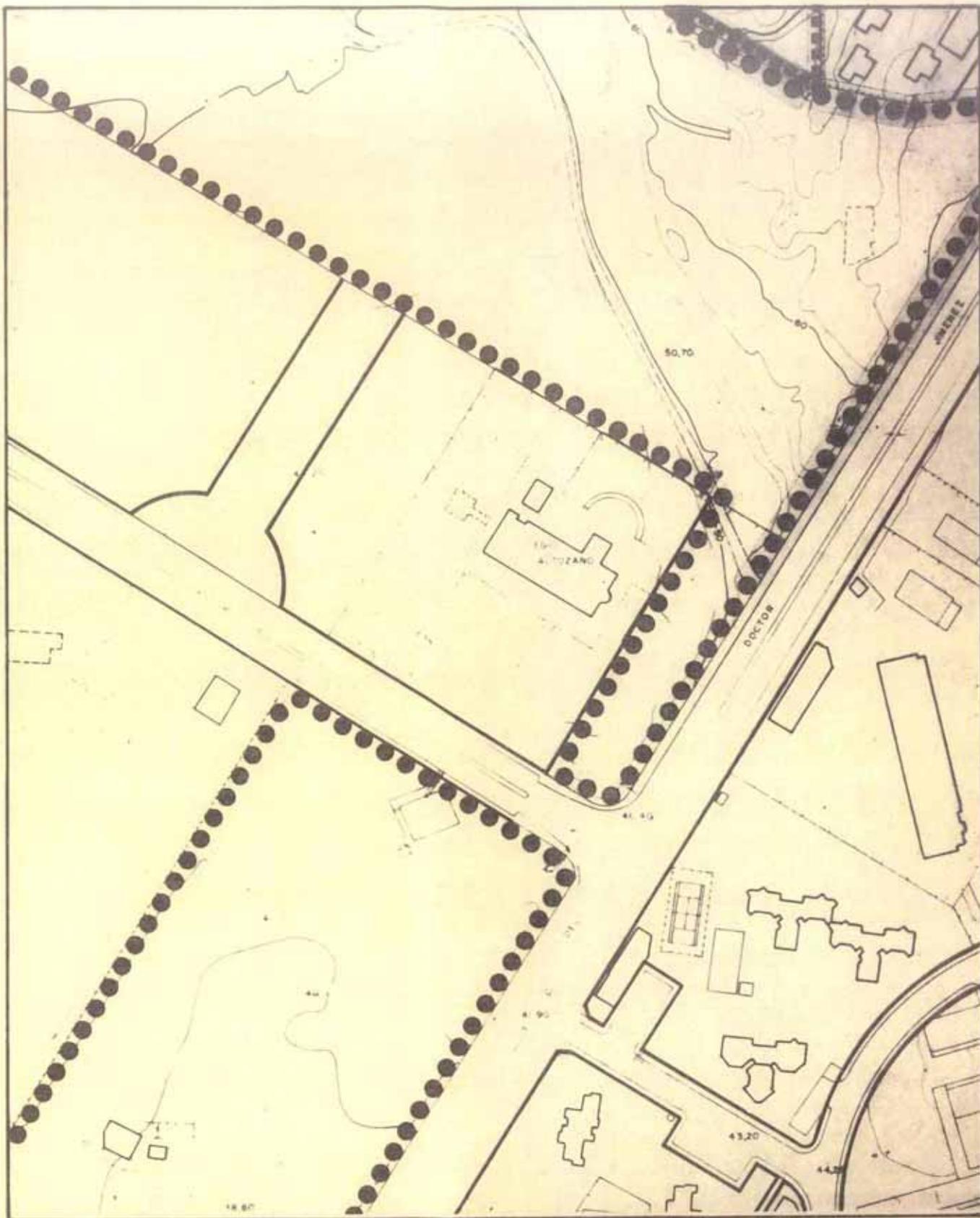
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**A  
SERIE  
HOJA H-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

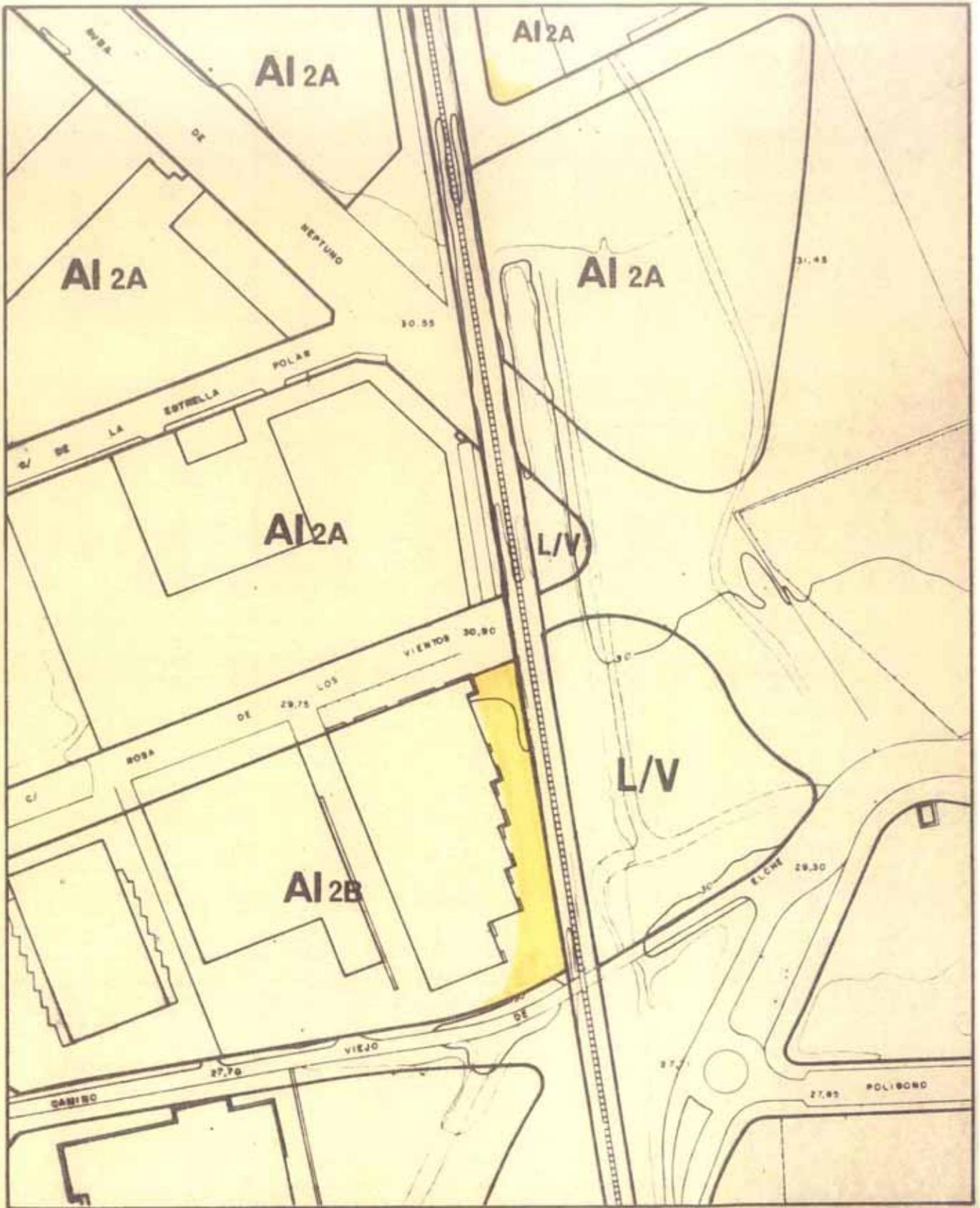
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA **H-9**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

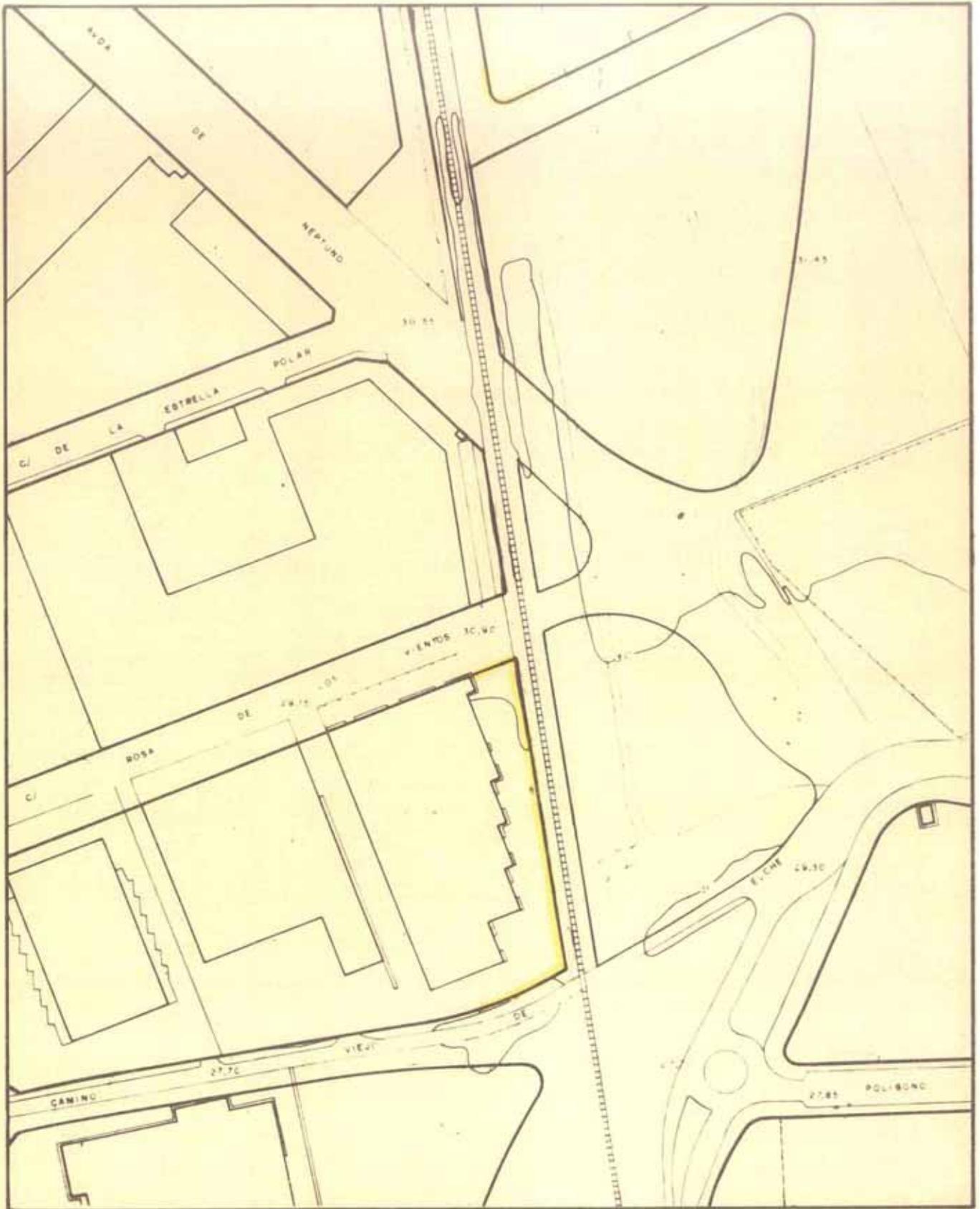
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **J-8**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

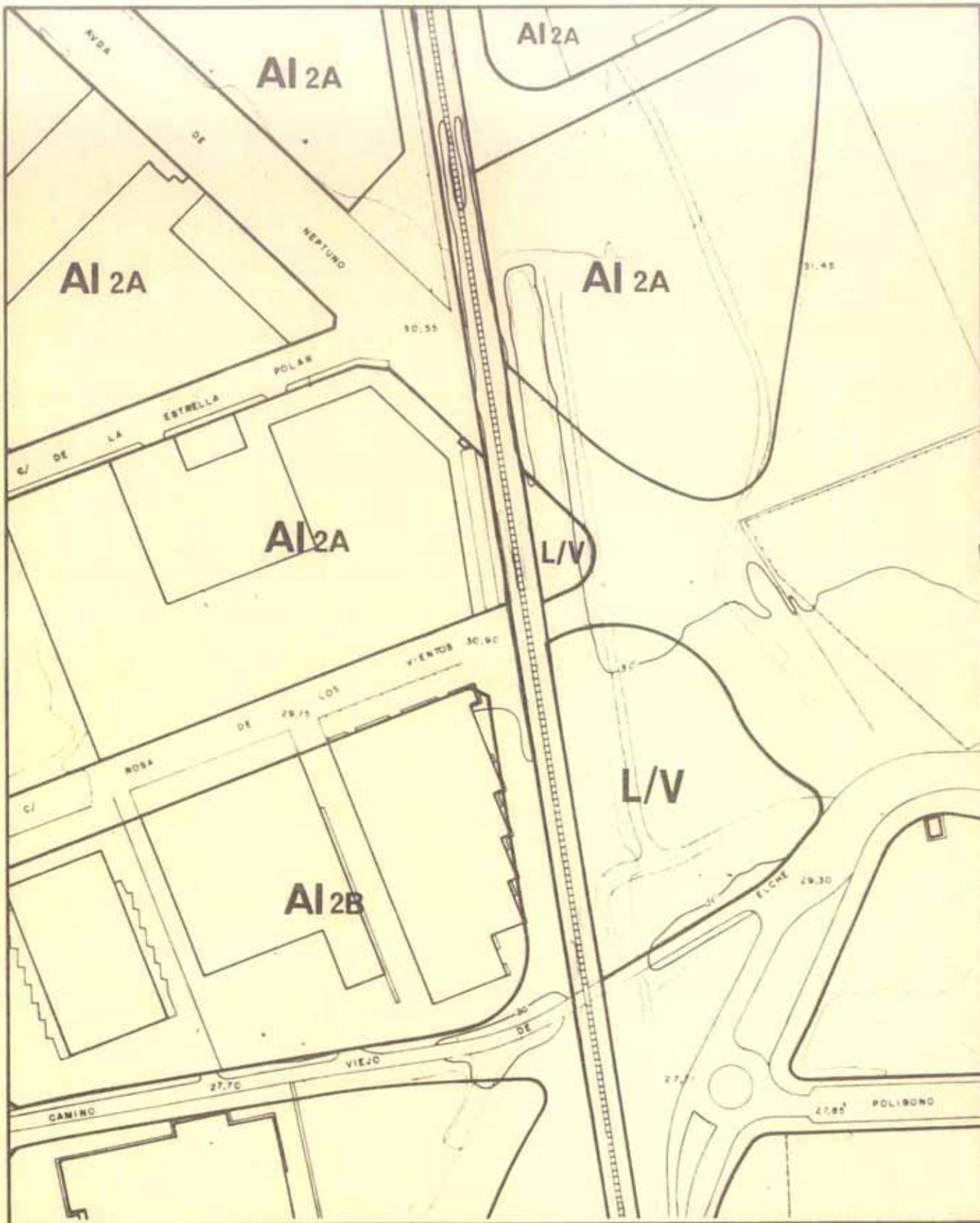
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA J-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



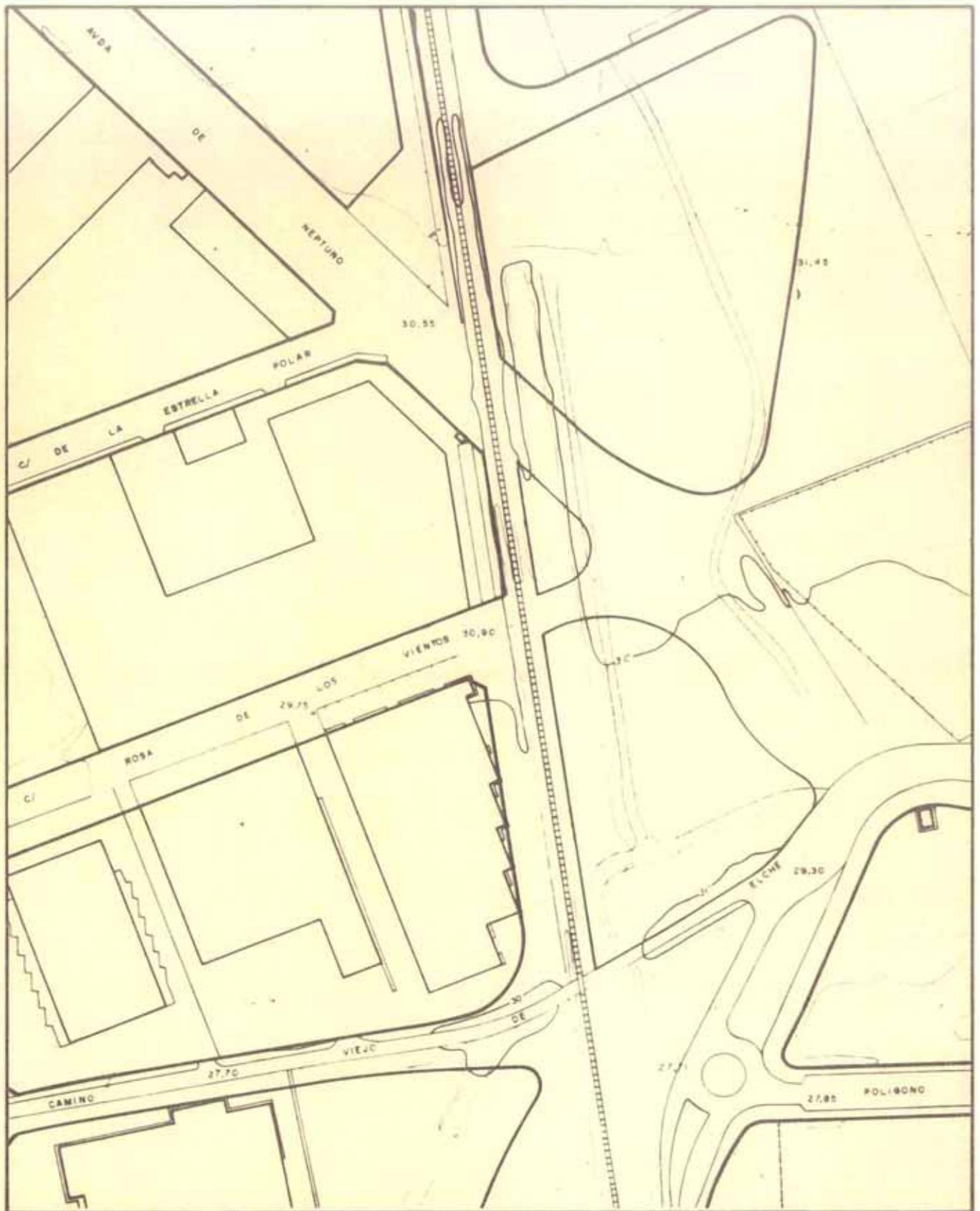
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **J-8**

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

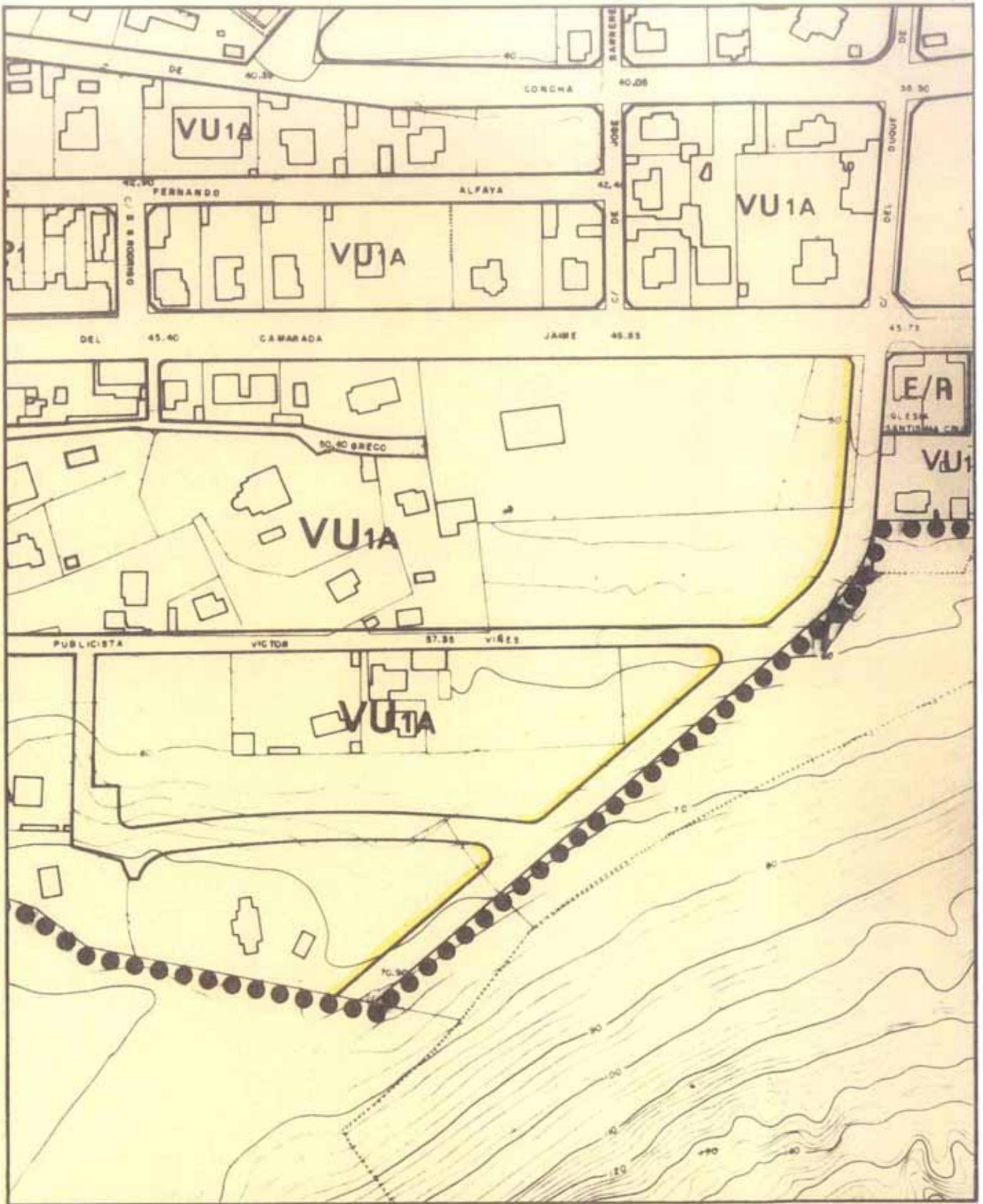
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3A**  
SERIE  
HOJA J-8



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

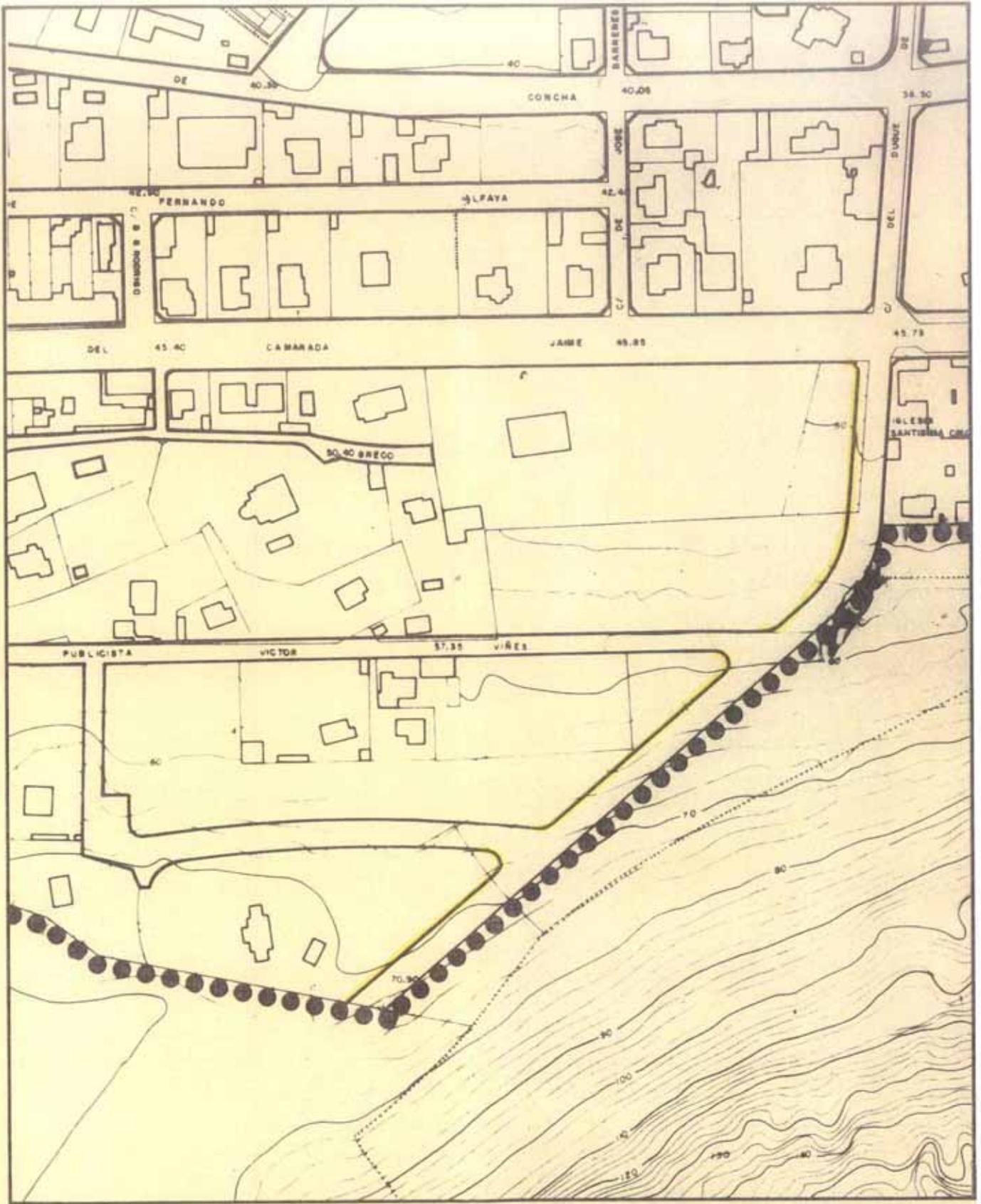
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **2**  
HOJA G-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



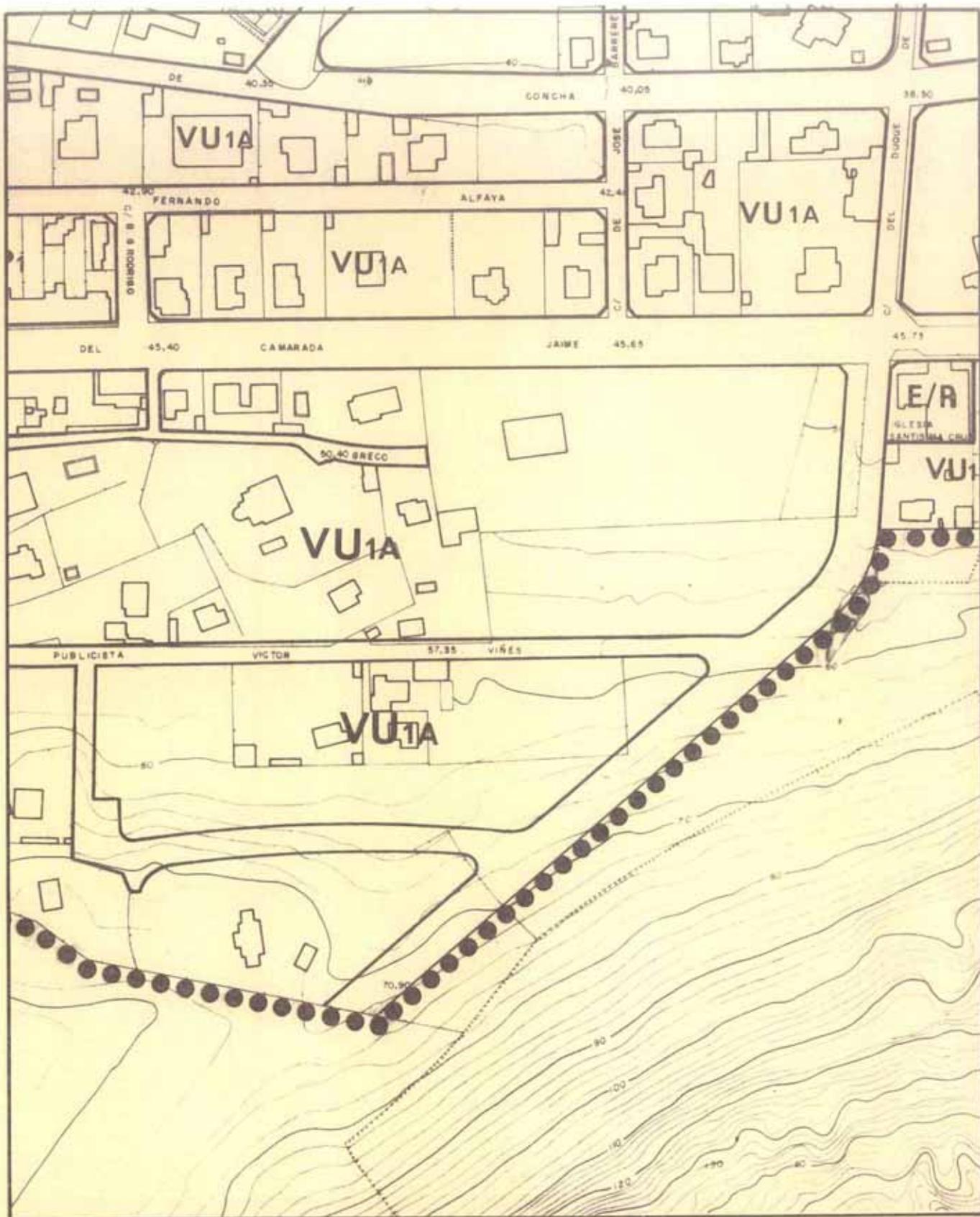
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE.

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **G-11**

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

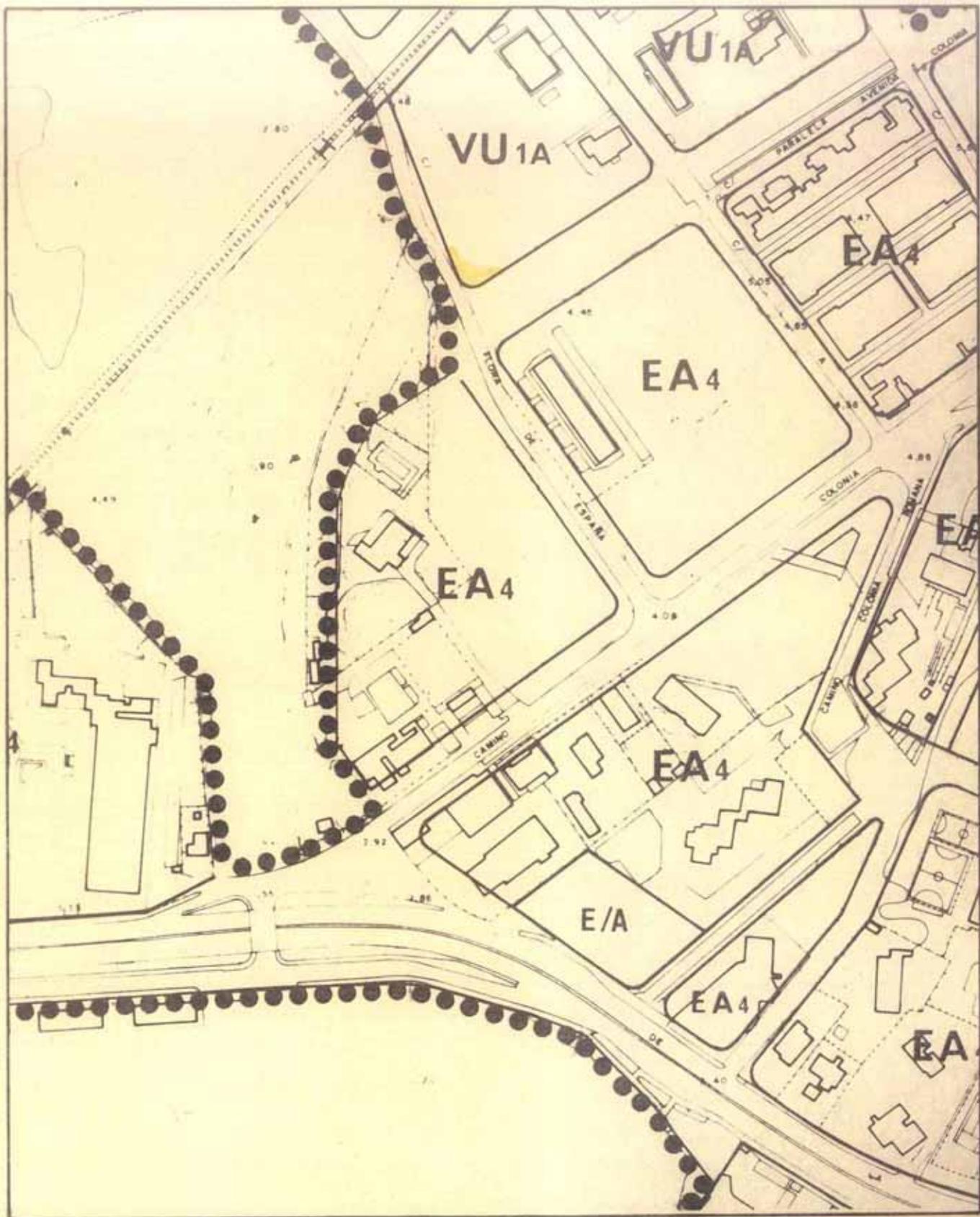
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA G-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

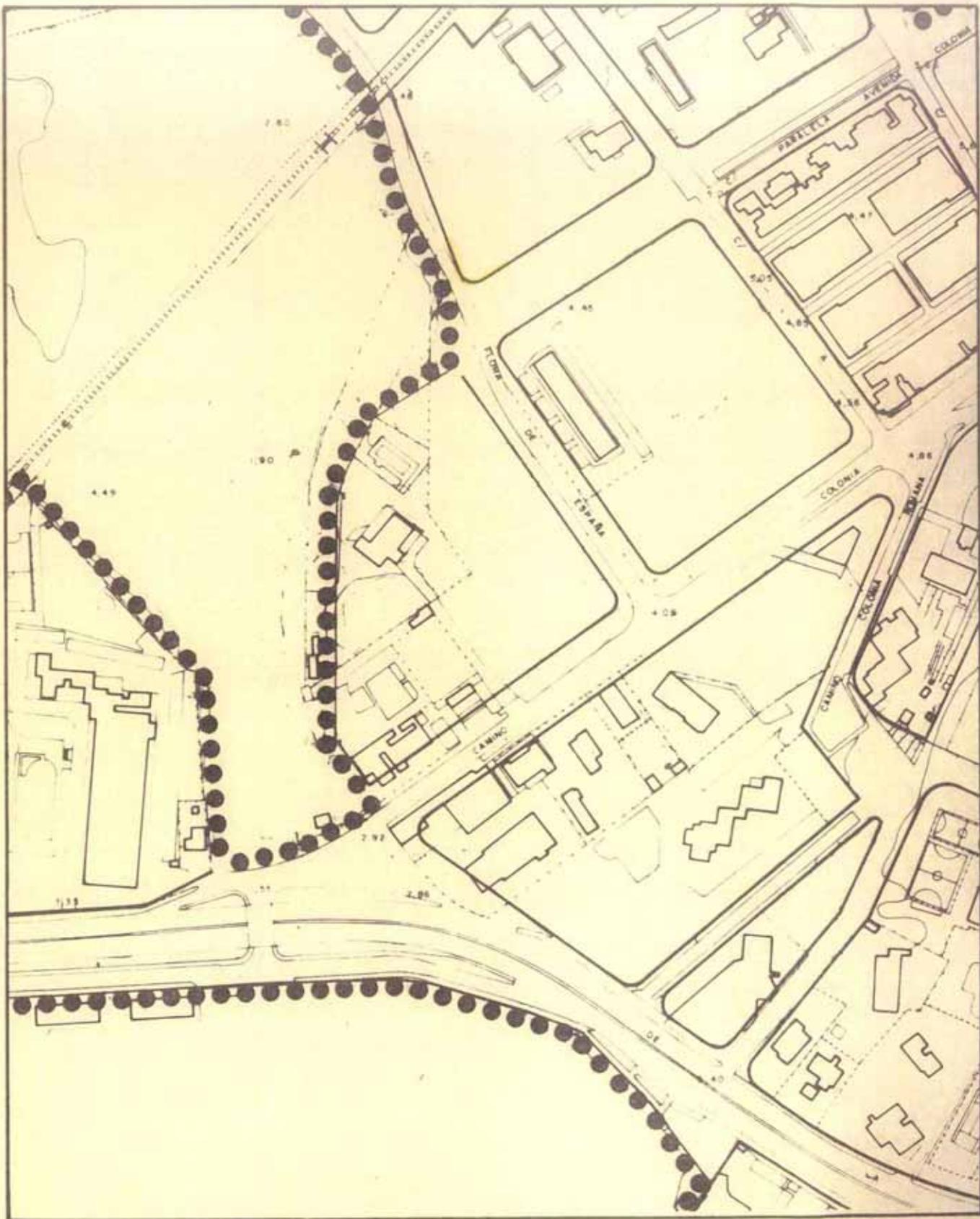
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten Signature]*

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-12**





**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

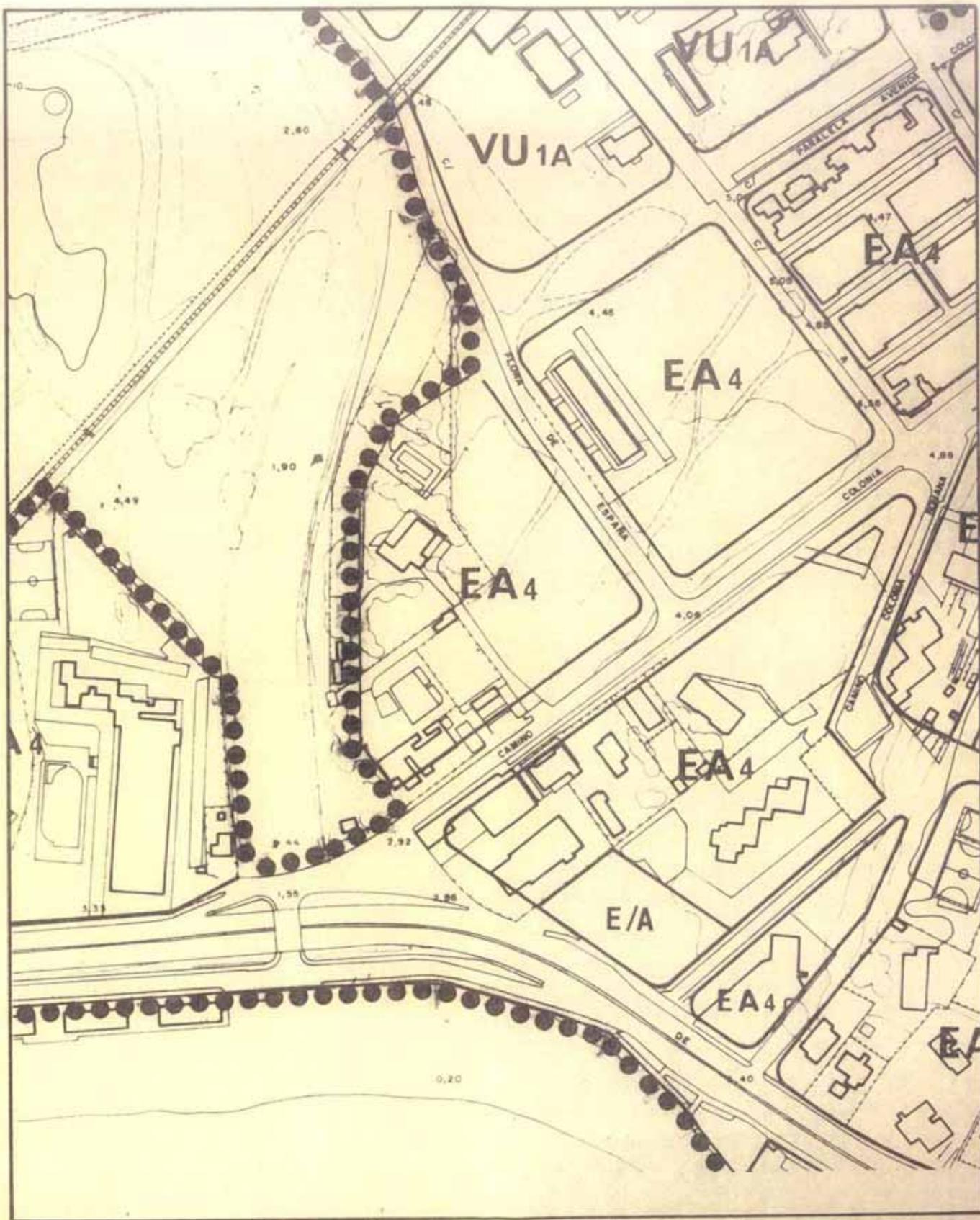
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO  
SERIE **3**A  
HOJA G-12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

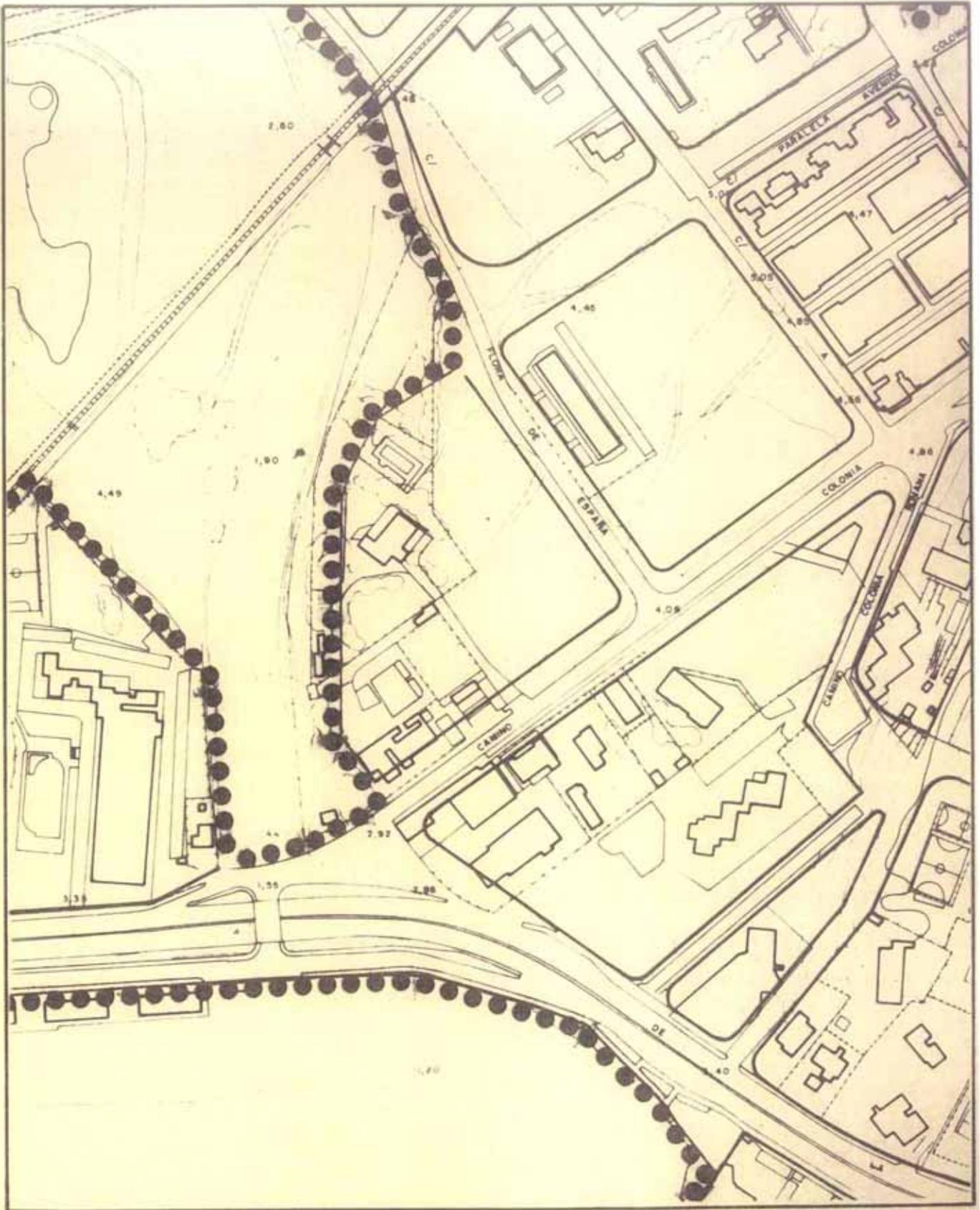
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **G-12**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

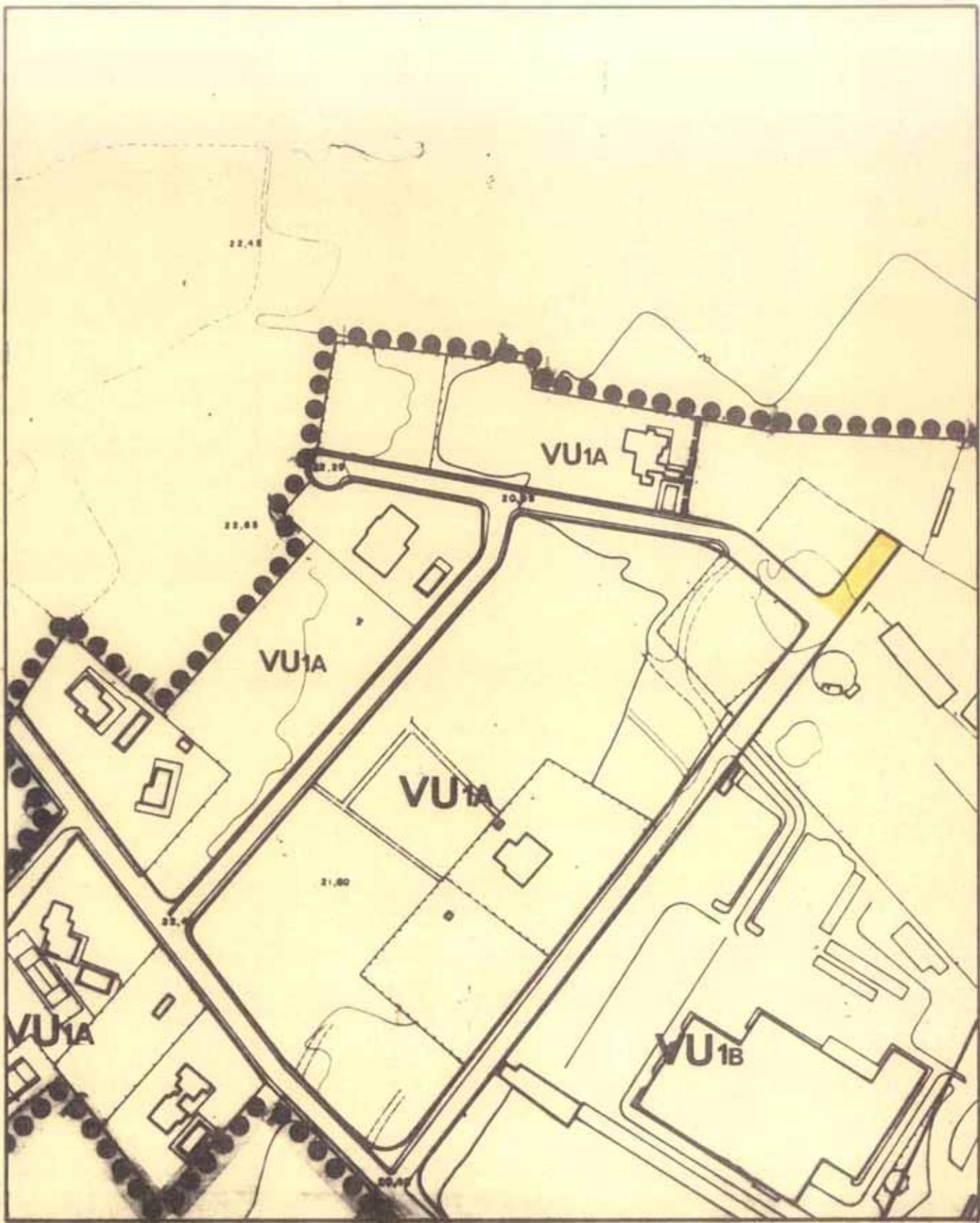
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3A**  
HOJA **G-12**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

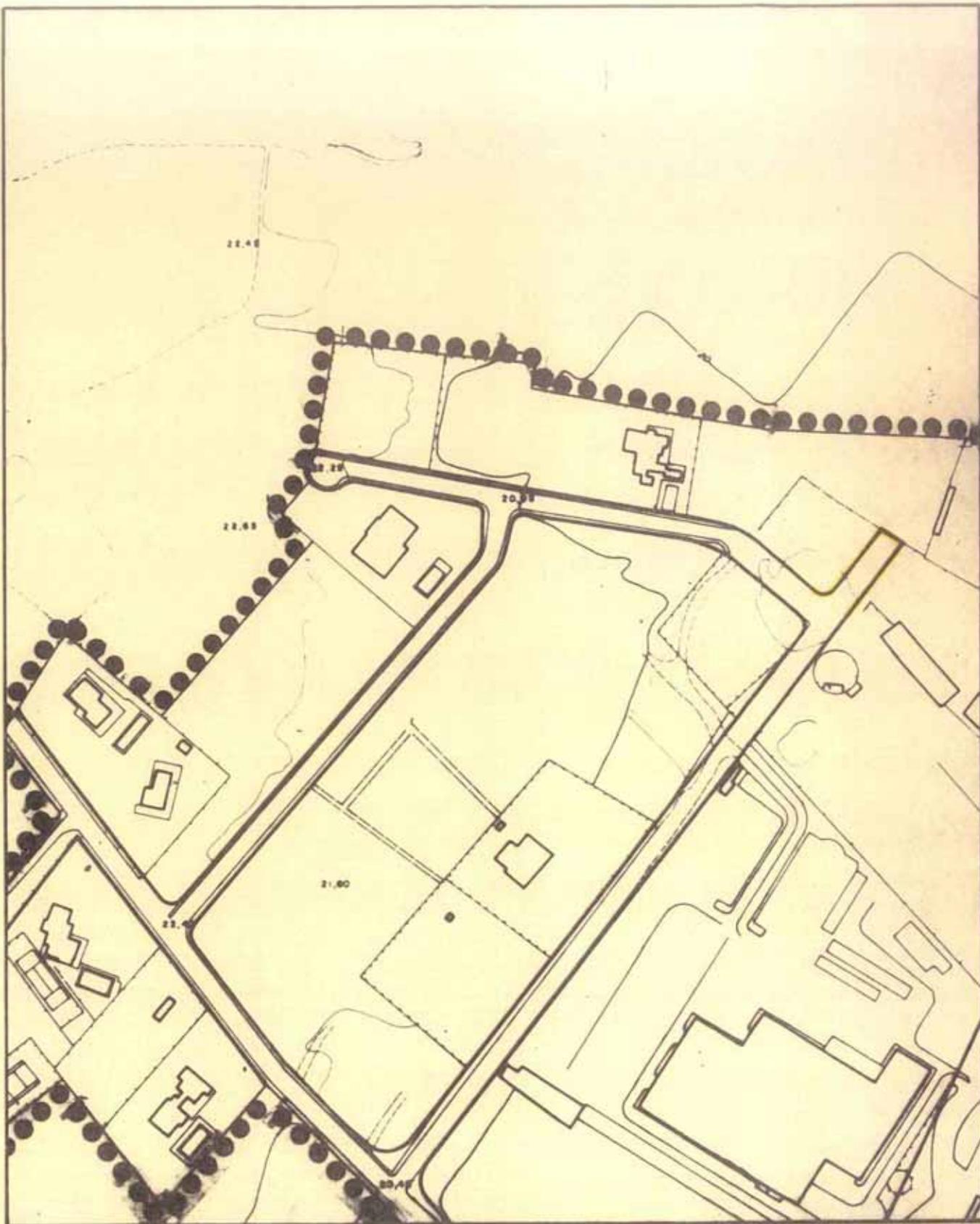
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2.000

SUELO URBANO  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **E-11**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

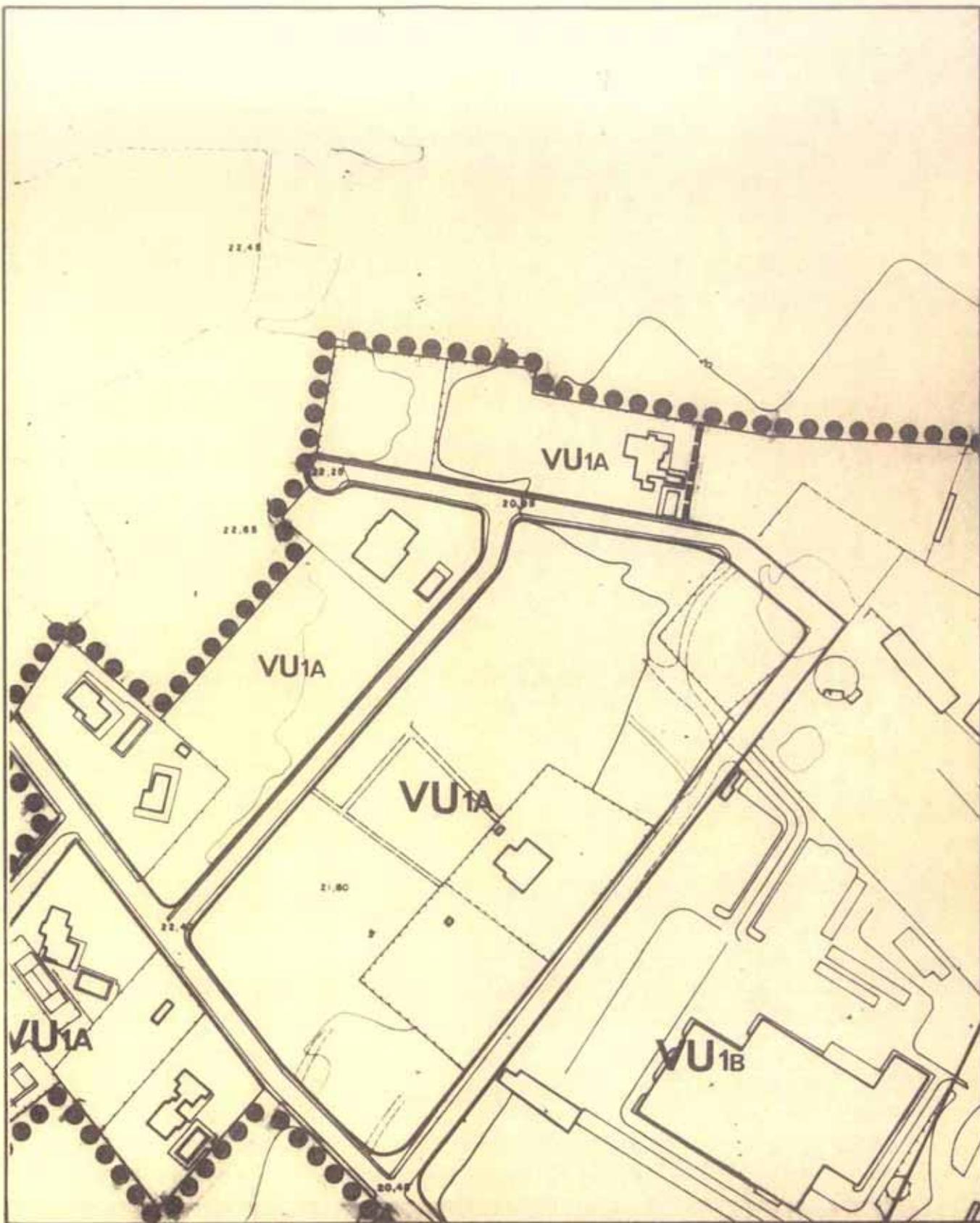
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**  
SERIE **A**  
HOJA **E-11**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

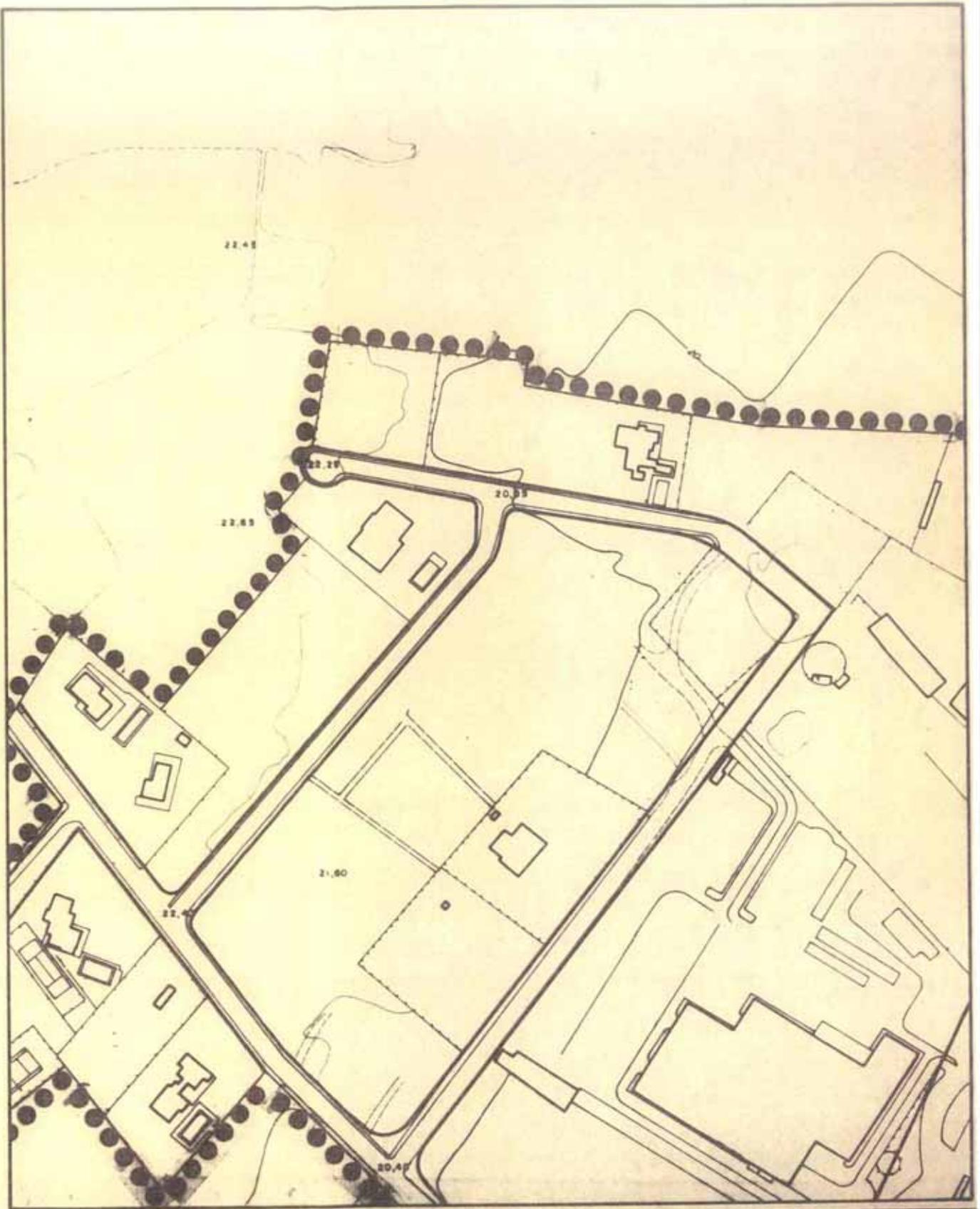
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **B**  
HOJA **E-11**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3A**  
SERIE  
HOJA E-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1**

### **3.5.2.11**

#### **VARIACIÓN DE ALINEACIONES EN SUELOS DE SEGUNDA RESIDENCIA**

3.5.2.11. Variación de alineaciones en suelos de Segunda Residencia.

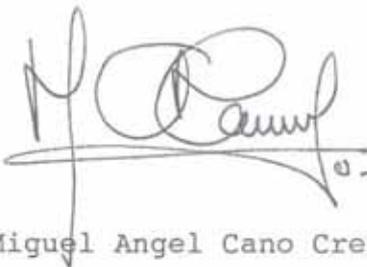
- Objeto: Modificación de las alineaciones inicialmente previstas por no ajustarse a la parcelación existente o eliminación de fondos de sacos innecesarios.

- Justificación: Los suelos urbanos calificados como Segunda Residencia (SR) provienen de urbanizaciones realizadas en suelos no urbanizables, en las que, en su mayor parte, no existe ninguna ordenación previa y los accesos se apoyaban en antiguos caminos rurales. Su clasificación como suelo urbano implicó realizar una ordenación de estas áreas y obligó a fijar unas alineaciones que en algunos casos no se ajustaban a parcelario existente ocasionando problemas innecesarios, pues es posible hacer pequeñas modificaciones de trazado, y otras veces se han dispuesto fondos de saco en lugares que, por la disposición parcelaria, éstos son innecesarios.

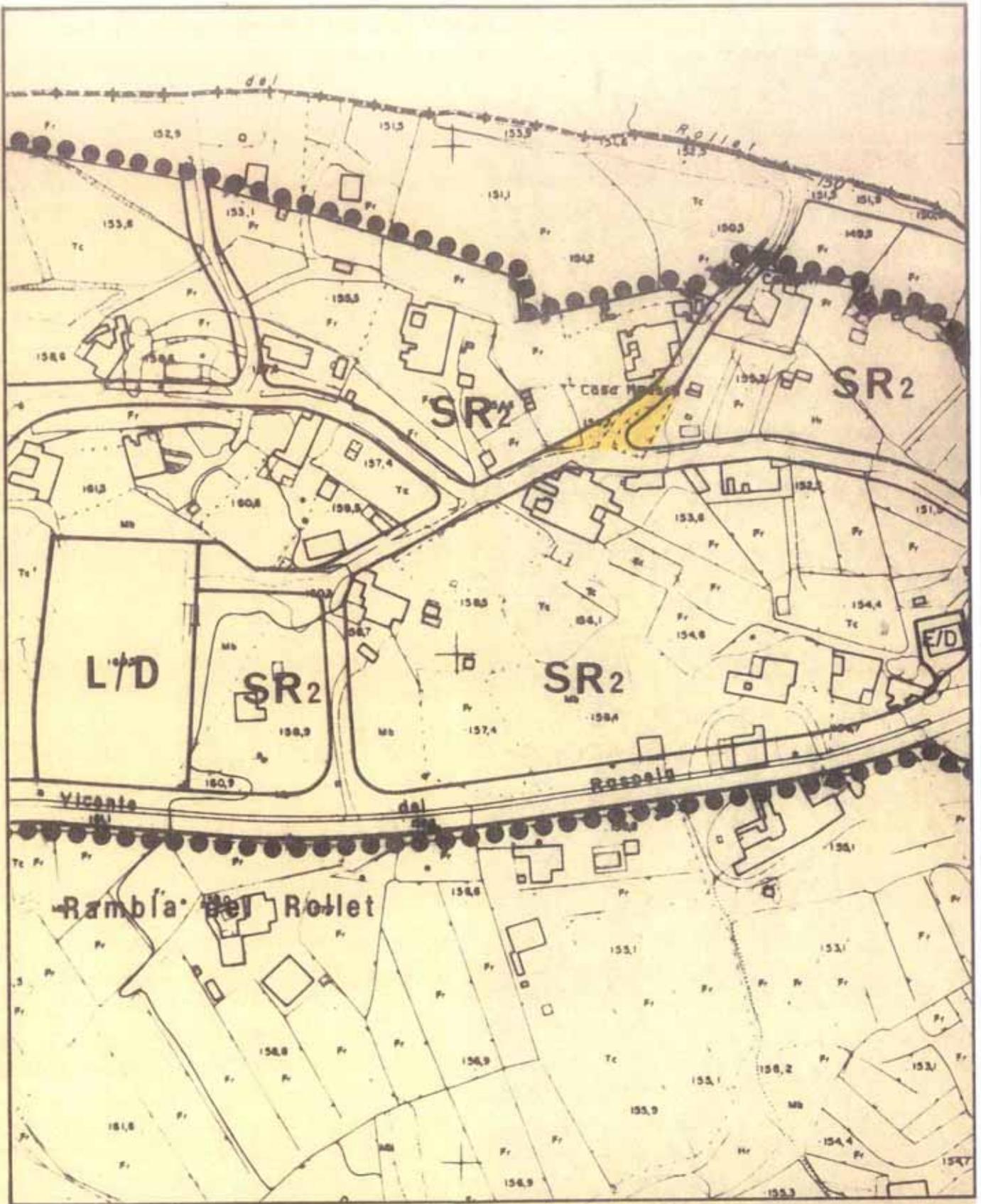
- Documentación a la que afecta: Planos 2C y 3B, Hojas 16 y 34.

- Contenido del PGMO y de las Modificaciones que se proponen: Se adjuntan copias de los planos vigentes y modificados.

Alicante, Febrero de 1993  
EL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo.



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

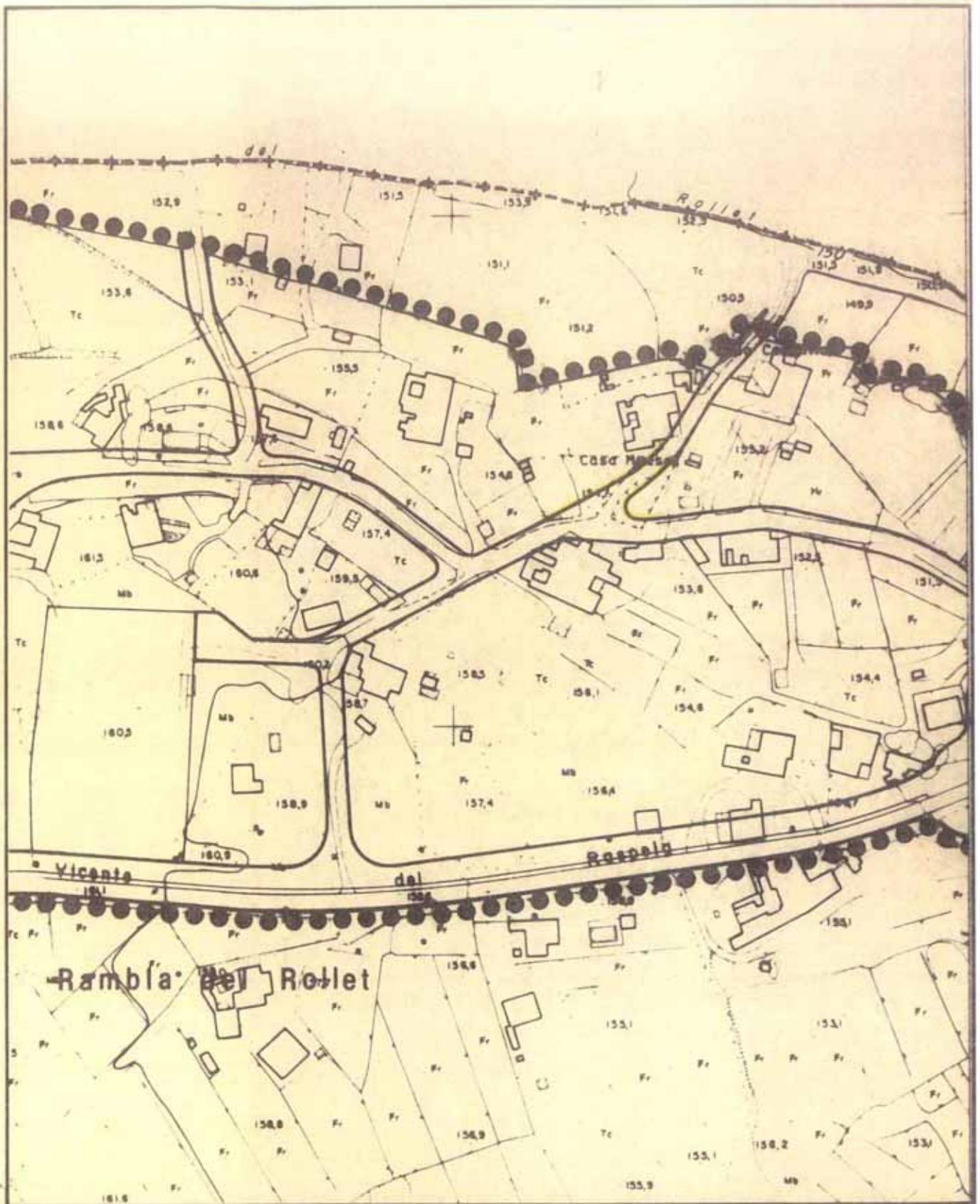
SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*[Handwritten Signature]*

PLANO **2**  
SERIE **C**  
HOJA 16

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





**MODIFICACIONES PUNTALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

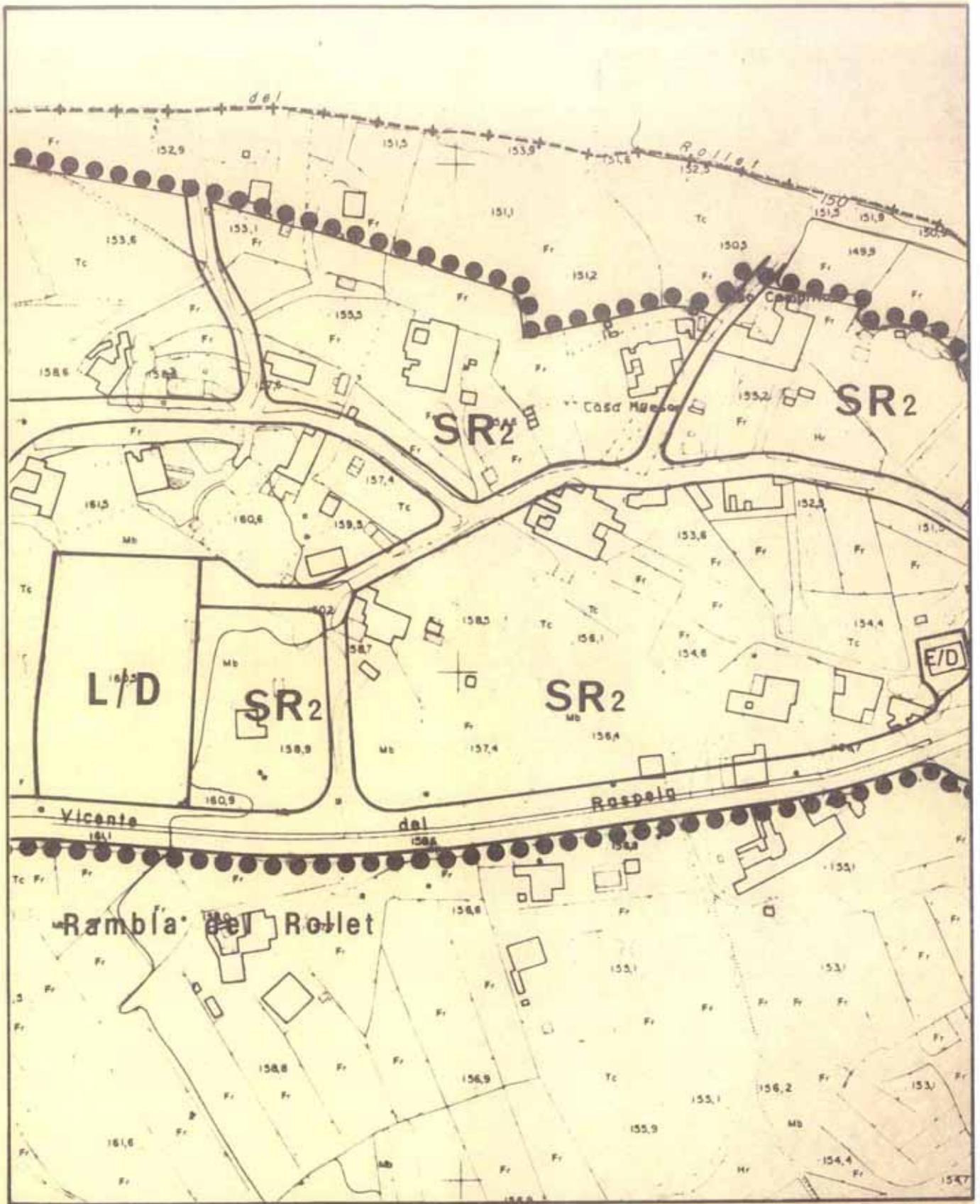
SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

*J. Ruiz*

PLANO **3**  
SERIE **B**  
HOJA 16



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



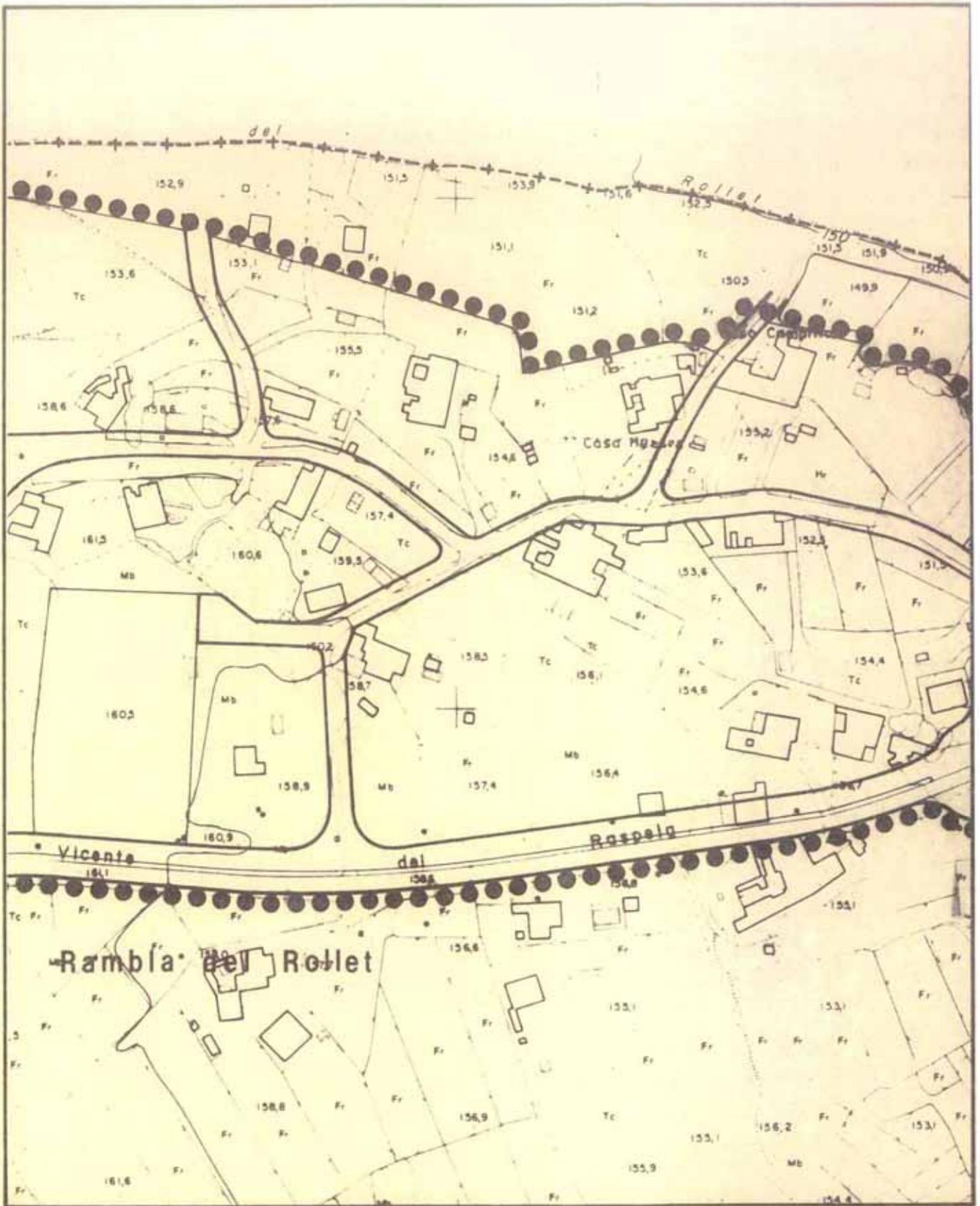
**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **C**  
HOJA 16

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

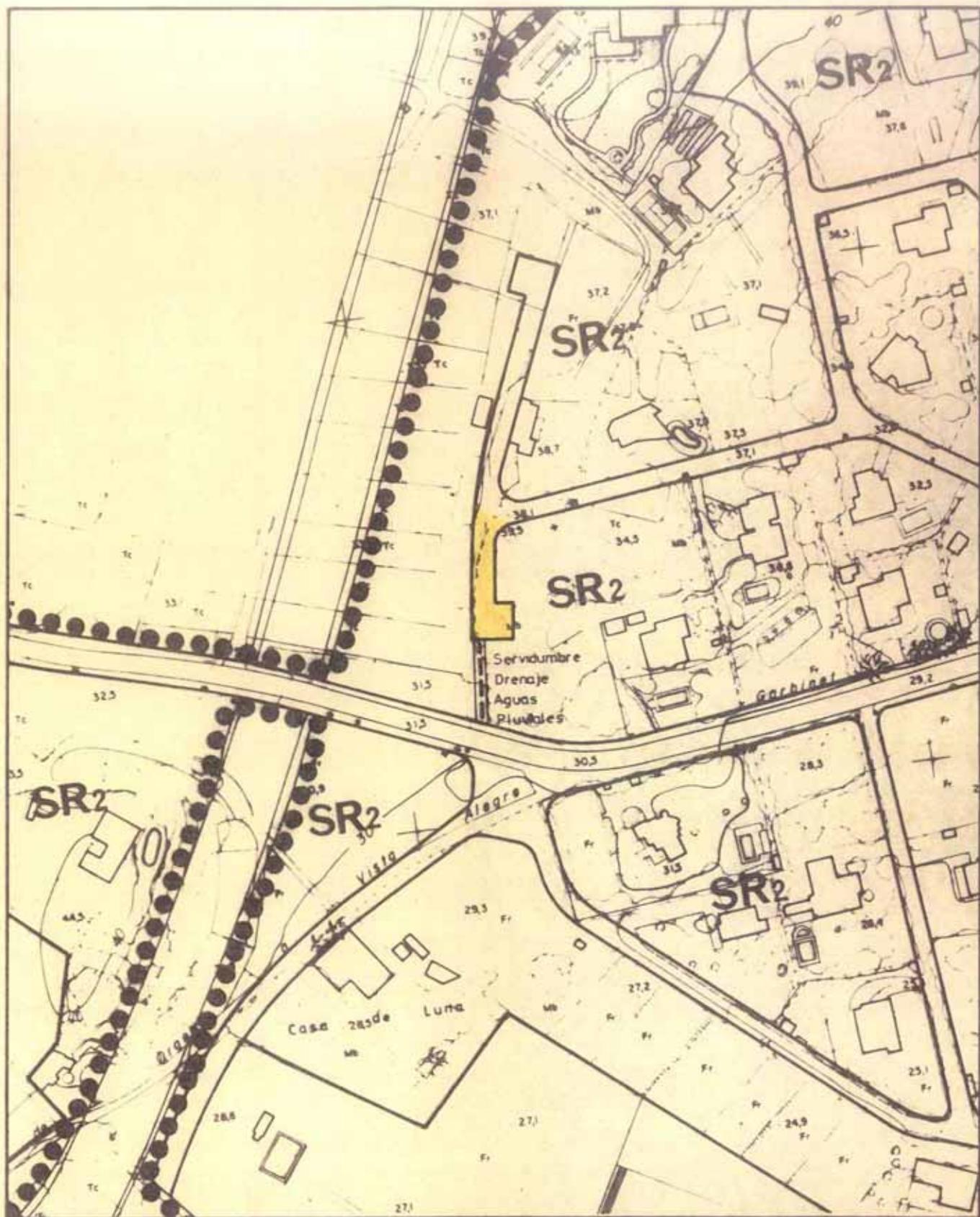
JUNIO  
1.992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**  
SERIE **B**  
HOJA 16



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORMADA  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

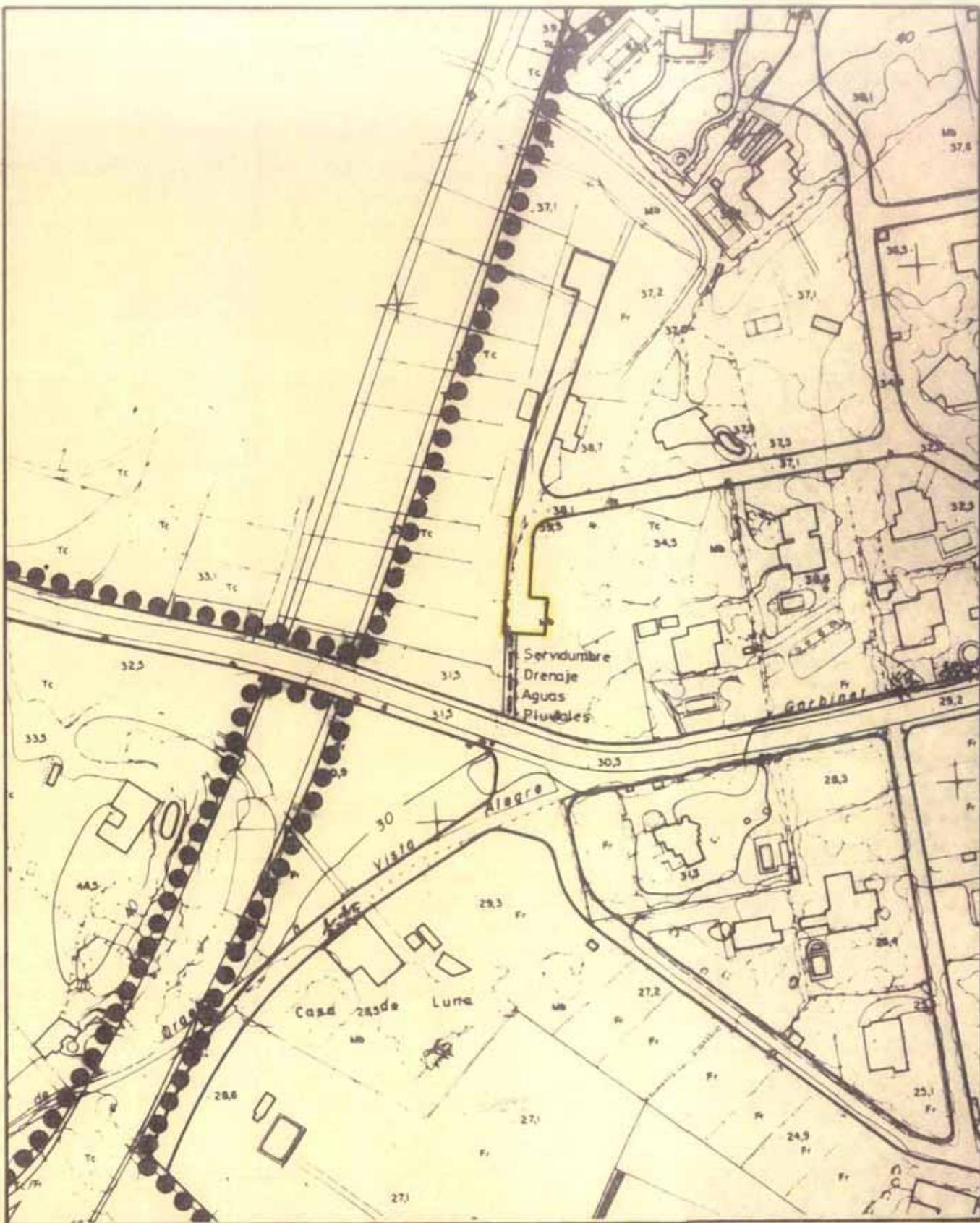
PLANO  
SERIE  
HOJA

*[Signature]*

**2C**  
**34**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

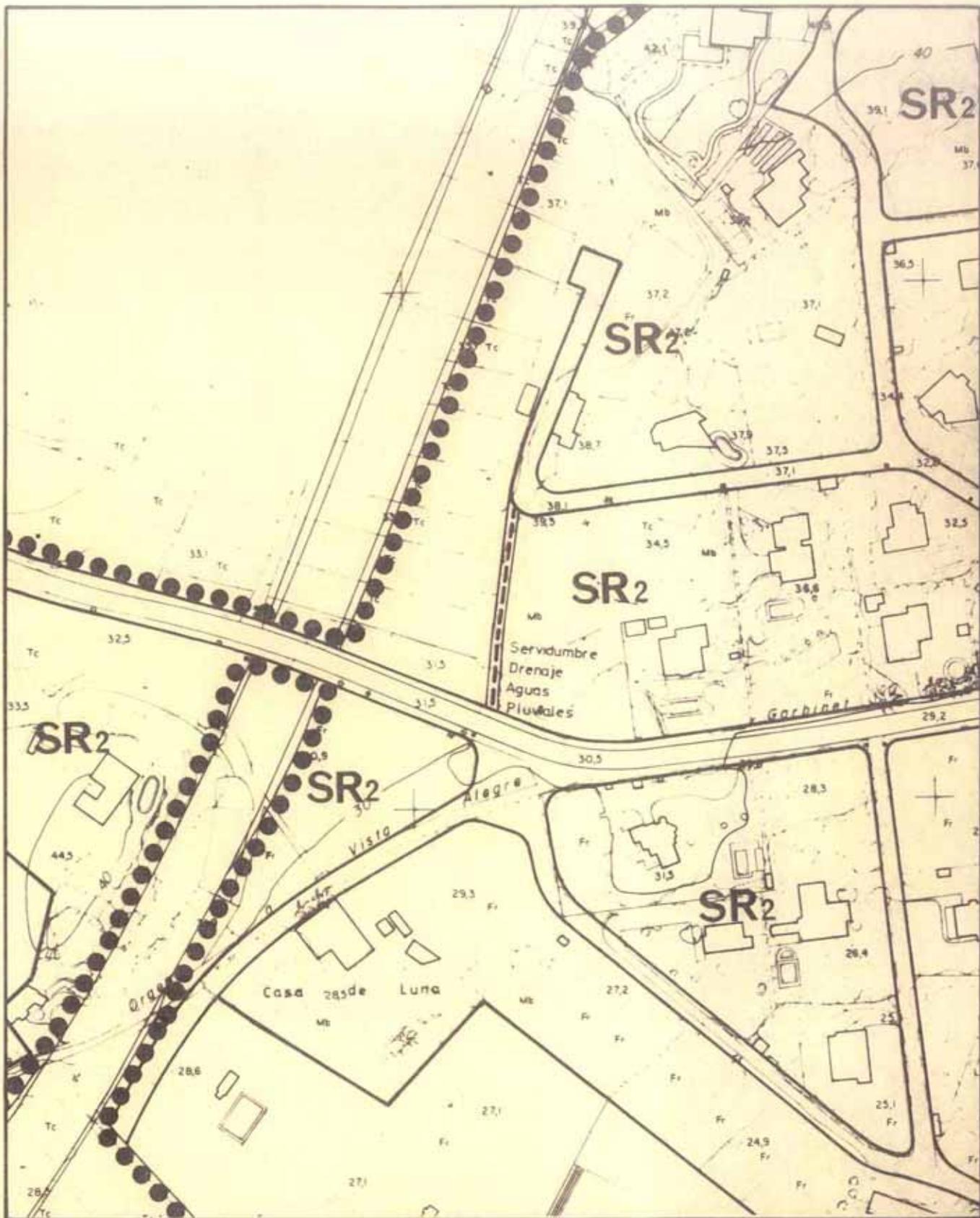
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3B**  
SERIE  
HOJA **34**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

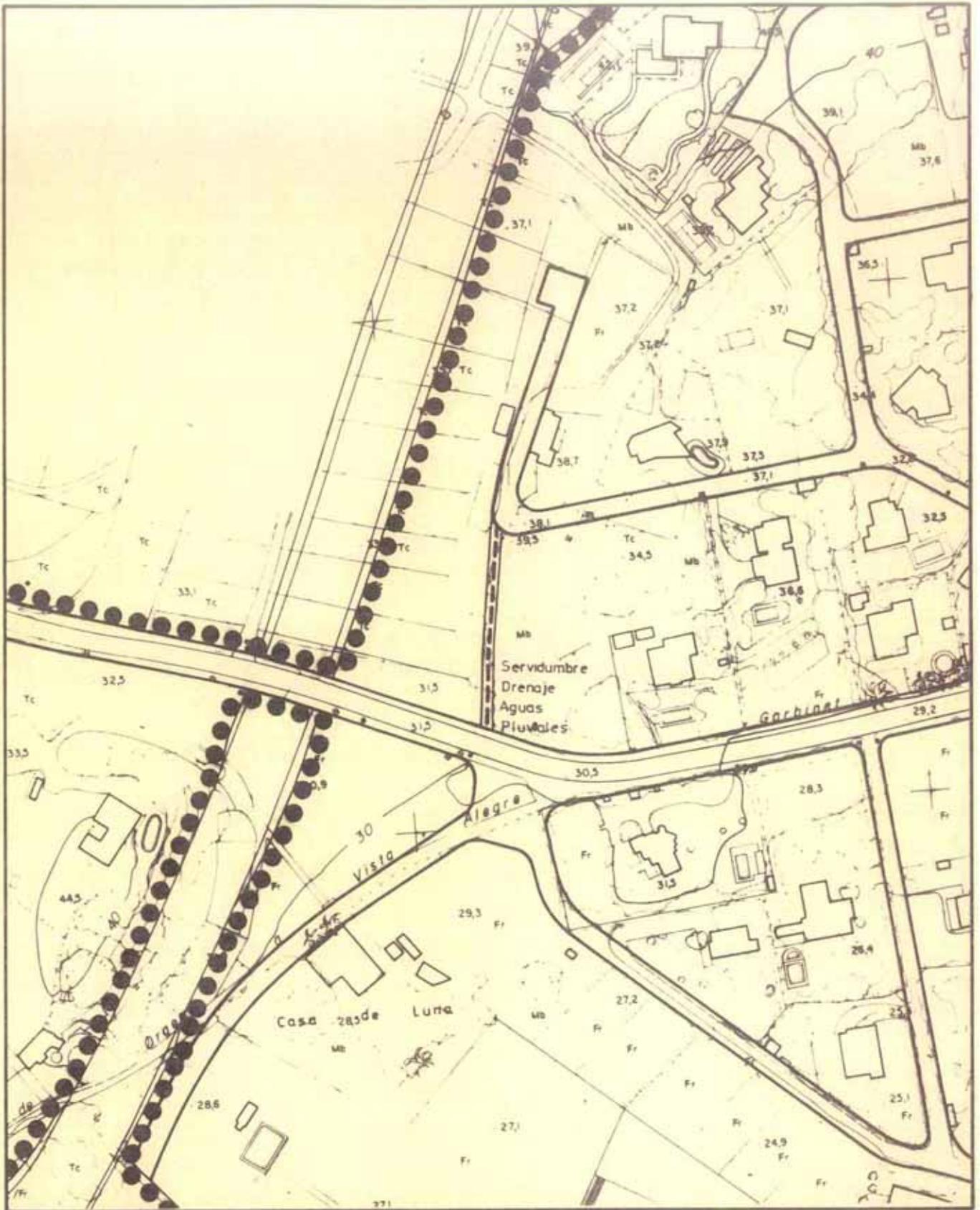
JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
CALIFICACION PORMENORIZADA  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**  
SERIE **C**  
HOJA **34**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



**MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.M.O. ALICANTE**

JUNIO  
1992  
ESCALA 1/2000

SUELO URBANO  
ALINEACIONES  
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO  
SERIE **3B**  
HOJA **34**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL