

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 10 MAR 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



05067822-09-05

3/3

**HOMOLOGACION MODIFICATIVA
DEL PLAN GENERAL
EN EL AMBITO DE LA
UNIDAD DE EJECUCION
"GARBINET - GRAN VIA"**

ALICANTE

URBANIZADOR:

MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.

ARQUITECTOS:

**JOSE LUIS GISBERT BLANQUER
JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA
RAFAEL V-ALMAZAN PEREZ DE PETINTO
JOSE LUIS V-ALMAZAN PEREZ DE PETINTO**

FECHA:

JUNIO-2.004

TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - Calle Mestre Racional nº. 15-12ª 46005 VALENCIA - Tels. 96.3340606
JL Y R V-ALMAZAN Y ASOCIADOS, S.L. - Avda. Cataluña nº 11-7ª 46020 VALENCIA - Tel. 96.3605650

Ratificada la homologación y asumidas las modificaciones de la
misma por el Pleno en sesión de 12 de julio de 2005.

El Secretario General del Pleno,

Fdo. Carlos Arteaga Castaño.





INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A1. Antecedentes.
- A2. Características del ámbito de actuación.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B1. Encuadre normativo.
- B2. Objeto de la Homologación.
- B3. Conveniencia y oportunidad de la redacción de la Homologación.
- B4. Determinaciones de la Ordenación Estructural objeto de la presente Homologación Modificativa.
- B5. Justificación de la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 55.3 de la LRAU y el capítulo V del Reglamento de Planeamiento respecto de las modificaciones de planeamiento.
- B6. Fichas de Planeamiento y Gestión.

ANEXO 1. Normas Urbanísticas.

- Zona "Zb". Homologación Modificativa.
- Zona "EA₃". Plan General Municipal de Ordenación.
- Zona "JL". Plan General Municipal de Ordenación.

PLANOS





A. MEMORIA INFORMATIVA





INDICE

- A. MEMORIA INFORMATIVA.
 - A1. Antecedentes.
 - A2. Características del ámbito de actuación.





A1.- ANTECEDENTES.

La presente Homologación Modificativa de Plan General forma parte de la Alternativa Técnica que la mercantil MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L. presentó al concurso para seleccionar Agente Urbanizador para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Garbinet - Gran Vía", de Alicante.

La presente Homologación tiene como objetivo amparar y llevar a cabo una modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante de carácter sustantiva, consistente en **calificar como Zona "Zb"**, la superficie de suelo incluida en el ámbito delimitado de la Unidad de Ejecución recayente a la Gran Vía de Alicante, calificada en el PGMO vigente como zona "EA₃", asimilando sus condiciones de edificabilidad a las de la zona "Zb" del colindante Plan Parcial Garbinet, PE/APA8, lo que permitirá garantizar una ordenación acorde con la específica situación de esta Unidad de Ejecución, con fachada a la Gran Vía de Alicante, posibilitando un tratamiento homogéneo del frente de fachada a esta nueva e importante vía urbana e, igualmente, **calificar como Zona Verde, "PLJ"**, el área central de la Unidad de Ejecución, calificada en el PGMO vigente como "CP, grado 1", incorporando a la ordenación un necesario espacio dotacional que permita articular adecuadamente las diferentes tipologías edificatorias que a él recaen, mejorando la escasa dotación actual de espacios libres de la trama urbana del Barrio del Garbinet, y justificando el incremento de dichos espacios proporcional al poblacional previsto.

La programación de una Actuación Integrada, por otra parte, debe permitir llevar a cabo las obras de urbanización de forma unitaria, que de no hacerlo mediante el citado instrumento, dadas la estructura fraccionaria de la propiedad y la necesaria modificación y ampliación de las infraestructuras del área, supondría que el desarrollo de las mismas fuera problemático, cuando no imposible, si se abordara mediante el mecanismo previsto en la Ley para las Actuaciones Aisladas.

La Homologación propuesta se basará, por tanto, en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 A), de la LRAU, en la que se establece la posibilidad de Homologación cuando se apruebe por resolución autonómica:

"A) Una Modificación del planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado, estableciendo la ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el artículo 17.1 y, en especial, definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18".

En este caso, las modificaciones de Plan General que se incorporan y afectan a éste ámbito son las siguientes:



HOMOLOGACION MODIFICATIVA DE PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE



Modificación de la división vigente del área norte del Suelo Urbano del Barrio del Garbinet en zonas de ordenación urbanística, determinando la normativa de aplicación para las zonas modificadas.

Establecimiento del Area de Reparto y delimitación de la Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía", determinando el aprovechamiento tipo de la misma.

Delimitación de una zona verde pública adscrita a la Red Primaria, P.JL, situada en posición central del ámbito de actuación.

Con la inclusión de estas determinaciones, vía modificación de Plan General, se resuelve la situación de disconformidad entre las especificaciones del Plan General Municipal de Ordenación y el necesario tratamiento homogéneo del área en que se ubica la Unidad de Ejecución propuesta, haciendo compatible su desarrollo con el justo reparto de beneficios y cargas que la actuación comporta y con la más adecuada sutura con la ordenación del Plan Parcial "Garbinet".

A la ordenación de este ámbito no le son exigibles las condiciones de reservas de estándares mínimos de dotaciones, artículo 17 de la LRAU, ni lo previsto en el artículo 19, relativo a la edificabilidad máxima, por darse las circunstancias previstas en el artículo 22.2 de dicho texto legal. En cualquier caso, si este ámbito se analiza e integra en el conjunto de la ordenación, junto con el Plan Parcial "Garbinet", se cumple holgadamente con las determinaciones relativas a dotaciones públicas y densidad máxima, así como edificabilidad máxima.

A2.- CARACTERISTICAS DEL AMBITO DE ACTUACION.



El ámbito a que se refiere la presente Homologación Modificativa de Plan General es el de la denominada Unidad de Ejecución "Garbinet - Gran Vía", que se delimita mediante este mismo documento, al amparo de lo establecido en el artículo 33.2 y 3, de la LRAU, y es, dentro de los límites señalados en el vigente Plan General Municipal de Ordenación de Alicante para el Suelo Urbano del Barrio del Garbinet, el comprendido entre la alineación de fachada a la Gran Vía de Alicante, por el Norte; el límite del Polígono IV del P.P. Garbinet por el Este; el límite del Polígono XIII del mismo Plan Parcial, por el Oeste, y la prolongación de la alineación de la fachada Sur de la calle nº 14 del P.P. Garbinet y alineación de la fachada Sur de la calle Juan de Garay, del Barrio de Garbinet, por el Sur. El territorio objeto de la presente Homologación cuenta con una extensión superficial total, según medición topográfica actualizada, de 18.123,64 m², de conformidad con los límites aprobados para los polígonos del P.P. Garbinet colindantes, alineación Sur de la Gran Vía y resto del suelo calificado como Conservación de Periferias, del Barrio del Garbinet.

HOMOLOGACION MODIFICATIVA DE PLAN GENERAL EN EL AMBITO
DE LA UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE



Está constituido por un conjunto de edificaciones periurbanas donde coexisten diversos usos que van desde pequeños talleres, hasta almacenes industriales, pasando por el residencial unifamiliar. En buena medida, la reciente ejecución de las obras de urbanización de la Gran Vía ha provocado la desaparición, total o parcial, de edificaciones que se integraban en este conjunto sin solución de continuidad. Las infraestructuras existentes, de escasa calidad, se han visto, igualmente, afectadas por la apertura de la Gran Vía. Las edificaciones actualmente existentes son incompatibles con el planeamiento, por lo que deberán ser demolidas e indemnizados sus propietarios por el valor de las mismas. La superficie construida de los edificios y construcciones que deben ser demolidos es de 1.205,84 m², por lo que se refiere a las de uso industrial, y de 3.192,42 m², las destinadas a vivienda. La superficie total construida resulta, por tanto, de 4.398,26 m², por lo que las indemnizaciones correspondientes suponen una afección a las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución muy importante.

Por otra parte, la ejecución de las obras de urbanización de la calle Juan de Garay y la apertura de la prolongación de la calle nº 14 del P.P. Garbinet, que deben permitir la sutura del territorio, precisan de una actuación conjunta, contemplada como Actuación Integrada por la LRAU.

Finalmente, hay que señalar que, el área a que se refiere la presente Homologación Modificativa de Plan General, contigua a la nueva Gran Vía de Alicante, se encuentra calificada por el PGMO como zona de "Edificación Abierta Grado 3", con una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,72 m²/m², computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de las Normas Urbanísticas del PGMO, cuando para las manzanas colindantes del Plan Parcial Garbinet, alguna de ellas, como la Zbm2, conformando una única manzana con parte del suelo edificable de este área, se determina una edificabilidad sobre parcela neta de 3 m²/m², 0,5 m²/m² para usos terciarios y 2,5 m²/m² para usos residenciales, computada en superficie construida.

Téngase en cuenta que para el Suelo Urbano del Barrio del Garbinet, calificado con la Clave CP, Conservación de Periferias, Grado 1, lo que supone la posibilidad de edificar 2 plantas, con una ocupación máxima de la parcela del 75%, resulta una edificabilidad máxima sobre parcela neta del orden de 1,5 m²/m², significativamente superior a la del área calificada como EA₃, cuando, en aquel supuesto, se trataba de conservar la actual estructura urbana del Barrio de Garbinet y, en éste, de definir una fachada homogénea a la nueva e importante vía urbana conformada por la Gran Vía de Alicante.





B. MEMORIA JUSTIFICATIVA





INDICE

- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - B1. Encuadre normativo.
 - B2. Objeto de la Homologación.
 - B3. Conveniencia y oportunidad de la redacción de la Homologación.
 - B4. Determinaciones de la Ordenación Estructural objeto de la presente Homologación Modificativa.
 - B5. Justificación de la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 55.3 de la LRAU y el capítulo V del Reglamento de Planeamiento respecto de las modificaciones de planeamiento.
 - B6. Fichas de Planeamiento y Gestión.





B1.- ENCUADRE NORMATIVO.

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante clasifica el área del Barrio del Garbinet comprendida entre la calle Juan de Garay y la Gran Vía de Alicante como Suelo Urbano, y clasifica la banda norte de la misma, es decir la recayente a la Gran Vía de Alicante, con la clave EA3, Edificación Abierta Grado 3, y el resto con la clave CP1, Conservación de Periferias Grado 1, en los planos de Calificación Global del Suelo, Escala 1/5.000, si bien, en los planos de Calificación Pormenorizada del Suelo, Escala 1/2.000, se califica la manzana de esta última subárea comprendida entre la Calle Escultor Montañés y el límite Oeste de la Unidad de Ejecución con la clave EA3, es decir, existe una aparente contradicción, en cuanto se refiere a la citada manzana, entre los planos de Calificación Global del Suelo y los de Calificación Pormenorizada.

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1.994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, DOGV nº 2.394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1.998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, DOGV nº 3.423 de 29/01/99).
- Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de enero, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, aprobado definitivamente en fecha 27 de marzo de 1.987.



B2.- OBJETO DE LA HOMOLOGACION.

Es objeto del presente documento de Homologación definir la ordenación estructural del área del Barrio de Garbinet comprendida entre la calle Juan de Garay y la Gran Vía de Alicante, modificando la normativa urbanística de aplicación a cada una de las subáreas objeto de la misma, con objeto de plantear un tratamiento homogéneo de la banda recayente a la Gran Vía con las correspondientes del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA 8, con las que limita; delimitando el ámbito de una Unidad de Ejecución, denominada "Garbinet-Gran Vía", estableciendo un Area de Reparto única coincidente con la misma, y determinando su aprovechamiento tipo, lo que debe permitir la más justa y eficaz ejecución de la actuación, y modificando la calificación del área central de dicho ámbito, es decir, la comprendida entre las calles Juan de Garay, Escultor Montañés y Burgos, colindante con el límite sur del área, creando una reserva de suelo Dotacional Público, adscrita a la Red Primaria de Parques públicos, PjL, que posibilite una más adecuada transición entre las nuevas tipologías edificatorias y las del Barrio de Garbinet, justificando



el incremento proporcional del suelo destinado a dicha Red Primaria en correspondencia con el incremento poblacional que representa el aumento de la edificabilidad consecuente a la aplicación de la nueva calificación del suelo.

Por tanto, se trata de una Homologación Sectorial de Utilidad Modificativa, dado que se plantea para un ámbito concreto, con objeto de aprobar un documento de planeamiento que modifica la ordenación urbanística, innovando la regulación del uso del suelo.

B3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LA HOMOLOGACION.

En primer lugar, debe ser justificada la formulación de esta Homologación Modificativa de Plan General como parte de la Alternativa Técnica del Programa propuesto por la mercantil MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L., como candidato a Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución "Garbinet - Gran Vía", dado que este documento de Homologación forma parte de la documentación de la Alternativa Técnica que presentó dicha mercantil para optar a la adjudicación del Programa.

La Homologación tiene como objeto, tal como se ha indicado y de acuerdo con la Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de Enero, diferenciar las determinaciones de la Ordenación Estructural a las que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (Ley 6/1.994).

En base a lo establecido en el citado artículo 17, apartado 1, se debe proceder a la homologación del ámbito objeto del presente documento, considerando cuales de las determinaciones previstas por el Plan General constituyen parte de las determinaciones básicas (Ordenación Estructural) que prevé la Ley Reguladora, adecuando a su vez la terminología y nomenclatura.

El artículo 17.1 de la LRAU, identifica como ordenación urbanística estructural las siguientes determinaciones:

- A) *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.*
- B) *Clasificación del suelo.*
- C) *División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación.*
- D) *Ordenación del suelo no urbanizable.*
- E) *Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.*
- F) *Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.*
- G) *Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.*





- H) *Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.*
- I) *Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.*
- J) *Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.*

De las anteriores determinaciones, únicamente afectan al ámbito objeto de homologación, y deben ser, por tanto, definidas, las comprendidas por los apartados C), G) y J).

B4.- DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL OBJETO DE LA PRESENTE HOMOLOGACION MODIFICATIVA.

"C). División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, sea de aplicación".

La propuesta contenida en la presente Homologación Modificativa del Plan General, por la que se **modifica la división vigente del Suelo Urbano del Barrio del Garbinet en zonas de ordenación urbanística, determinando la normativa de aplicación para las zonas modificadas**, encuentra su justificación en la necesidad de plantear un tratamiento homogéneo para las manzanas recayentes a la nueva Gran Vía de Alicante.

Para ello, se modifica la adscripción de la zona que corresponde a la banda del área objeto de Homologación recayente a la Gran Vía, que pasaría de zona "EA3", Edificación Abierta, grado 3", a zona "Zb", siéndole de aplicación la normativa específica que para la zonificación con esta misma clave se determina en el Plan Parcial "Garbinet", PE/APA 8, y que se incluye en el Anexo 1 de este documento.

La zona calificada con la notación "EA3", que no es objeto de modificación, quedará regulada, en cuanto a la normativa específica de aplicación, por las condiciones determinadas para esta misma clave en el Capítulo 6º. Edificación Abierta (Clave EA) grado 3, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

El suelo calificado como "JL" responderá, en cuanto a sus condiciones de zona, a lo establecido en el capítulo 5º: Usos dotacionales. Espacios Libres, de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General.





La determinación de la normativa urbanística de aplicación a las distintas zonas de ordenación urbanística, "Zb", "EA3" y "JL", del ámbito objeto de Homologación, constituye parte de la ordenación estructural del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

"G). Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes".

La presente Homologación Modificativa establece una única Area de Reparto para todo el ámbito de la actuación. Su extensión superficial es de 18.123,64 m², y sus límites coinciden con los límites de los Polígonos IV y XIII del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA 8, alineación de fachada a la Gran Vía de Alicante del Suelo Urbano del Barrio del Garbinet y las alineaciones de las fachadas Sur de la prolongación de la calle nº 14 del Plan Parcial "Garbinet" y calle Juan de Garay de dicho Barrio.

Dicha Area de Reparto se define para su gestión urbanística como una única Unidad de Ejecución, denominada Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía", cuya finalidad es someter la actividad urbanística a desarrollar en ese ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas. La delimitación de dicha Unidad de Ejecución, y por tanto de la única Area de Reparto de dicho ámbito, figura grafiada en el plano de ordenación correspondiente, determinándose por la presente Homologación Modificativa el Aprovechamiento Tipo correspondiente.

De la aplicación del índice de edificabilidad definido en el Plan Parcial "Garbinet" para las manzanas recayentes a la Gran Vía, zona "Zb", y del correspondiente a la zona con clave "EA, grado 3", establecido en las Normas Urbanísticas del PGMO vigente, a las correspondientes superficies edificables de la Unidad de Ejecución ahora delimitada, se obtiene una edificabilidad máxima del Area de Reparto de 19.648,69 m², computada en metros cuadrados de superficie construida.

Considerado igual a la unidad el coeficiente de ponderación y habida cuenta que el suelo dotacional público ya afecto a su destino en el ámbito de la Unidad de Ejecución es de 4.876,86 m²s, el aprovechamiento tipo resulta:

$$A_{tc} = \frac{19.648,69 \text{ m}^2t}{18.123,64 \text{ m}^2s - 4.876,86 \text{ m}^2s} = 1,4832 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

computado, igualmente en m² de superficie construida por metro cuadrado de suelo. Aplicando la ecuación de transformación de edificabilidades computadas en superficie construida a superficie útil, resulta:

$$A_{tu} = A_{tc} \times 0,80 = 1,4832 \text{ m}^2t/\text{m}^2s \times 0,80 = 1,1866 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$





El establecimiento de una única Area de Reparto, coincidente con el ámbito delimitado para la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", y la determinación de su aprovechamiento tipo en 1,4832 m²/m²s, constituyen parte de la ordenación estructural del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

"J). Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo".

La presente Homologación Modificativa incluye entre la reserva de terrenos para implantar dotaciones públicas adscritas a la Red Primaria la necesaria para una zona verde pública que ocupando una posición central al ámbito de actuación posibilite la adecuada transición entre las tipologías edificatorias nuevas, que se apoyan en la importante nueva vía de comunicación que constituye la Gran Vía de Alicante, y las tradicionales del Barrio del Garbinet, al tiempo que permita ajustar la proporción de zona verde que el incremento poblacional que representa el aumento de edificabilidad en el ámbito objeto de homologación, respecto a la prevista por el vigente PGM, supone. Considerando que dicho incremento puede cifrarse en 315 nuevos habitantes, la superficie mínima de dicha nueva zona verde pública, PVL, deberá contar con una superficie no menor de 1.575 m². La delimitación de una zona verde pública, PVL, adscrita a la Red Primaria, con una superficie no inferior a 1.575 m², situada en posición central del ámbito delimitado para la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", constituye parte de la ordenación estructural del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

El resto de los terrenos necesarios para implantar las reservas de suelo dotacional se integrarán en la Red secundaria formando parte de la Red Viaria, SRV + SAV.

B5.- JUSTIFICACION DE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 55.3 DE LA LRAU Y EL CAPITULO V DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO RESPECTO DE LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.

El expediente de Homologación Modificativa que se propone, plantea la delimitación de una única Unidad de Ejecución, que se hace coincidir con la única Area de Reparto propuesta, determinando y cuantificando el Aprovechamiento Tipo correspondiente a la misma. Dicha modificación consiste en calificar como Zona "Zb" las manzanas con fachada a la Gran Vía de Alicante, en concordancia con el Plan Parcial Garbinet, con





objeto de posibilitar un tratamiento homogéneo del frente a esta importante vía urbana, mantener la calificación EA3 para la porción de manzana en suelo urbano situada al Oeste de la Unidad de Ejecución, y cambiar la calificación CP₁ de la manzana edificable de forma trapezoidal sita entre las calles Escultor Montañés, Juan de Garay y Burgos, creando una zona verde pública que posibilita una más adecuada transición entre las tipologías edificatorias nuevas y las del Barrio del Garbinet, al tiempo que mejora la escasa dotación de espacios libres de la trama urbana preexistente.

Dada la elevación de la edificabilidad y densidad de esta zona urbana, pasando de unos 9.350 m²t previstos en el vigente P.G.M.O. a 19.648,69 m²t, se plantea como medida compensatoria precisa para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas la creación de una plaza pública de al menos 1.575 m², situada entre el Barrio del Garbinet y las citadas manzanas que recaen a la Gran Vía, ocupando la localización de la manzana edificable suprimida.

Por otra parte, hay que destacar que se trata de una zona con una gran cantidad de edificaciones fuera de ordenación, que debe experimentar una profunda transformación por la apertura de nuevos viales, con las consiguientes demoliciones de la práctica totalidad de las edificaciones existentes., y que, por tanto, debe soportar unas importantes cargas, en concepto de indemnizaciones, a añadir a las normales cargas de urbanización. Téngase en cuenta que el importe estimado de indemnizaciones es de 742.809,02 € (123.593.022 Pts.), lo que representa 37,80 €uros por metro cuadrado de techo edificable lucrativo (6.289 Pts/m²t), siendo la repercusión de la totalidad de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo edificable lucrativo de 92,98 € (15.471 Pts/m²t). Dichas cargas representan más de un cincuenta por ciento de las habituales en otros polígonos y unidades de ejecución de la zona. Si aplicáramos dichas cargas a la edificación prevista en el vigente P.G.M.O., unos 9.350 m²t, la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de techo edificable resultaría de 195,39 €/m²t (32.510 Pts/m²t). Esta circunstancia podría hacer inviable el desarrollo y ejecución del área caso de mantenerse los aprovechamientos previstos.

Considerando el incremento poblacional que representa el aumento de la edificabilidad propuesta respecto a la previsión del P.G.M.O., 10.300 m²t, que representa 98 viviendas y unos 315 habitantes más, la previsión de al menos 1.575 m² computables de la nueva zona verde cumple con los requisitos proporcionales de 5.000 m² por cada 1.000 habitantes.

La creación de este nuevo espacio libre, además de mejorar este tipo de dotación en el Barrio del Garbinet, resuelve adecuadamente la transición entre dos tipologías edificatorias claramente contrapuestas.

La nueva zona verde responde al tipo de "Jardín (JL)", dado que la superficie de la misma en la que es posible inscribir un círculo de 25 metros de diámetro en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, computando aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior dista menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de aquella, es superior a 1.000 m²s.





Dicha zona verde posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, tiene garantizado su soleamiento en relación con la edificación circundante, no está limitada su utilización pública conforme a su destino y dada su posición central en el área ordenada, y su colindancia con el núcleo urbano del Barrio del Garbinet, se puede asegurar que la misma es la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios.

El cumplimiento de los estándares mínimos exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en el artículo 17 del Anexo, determina que "si en la zona afectada por la modificación se cumplieran los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos".

A fin de verificar dicho cumplimiento se han medido las superficies computables sobre un área virtual que, siguiendo los criterios de sectorización indicados en el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento, se ha hecho coincidir con el ámbito del Plan Parcial Garbinet (PE/APA 8), ampliando dicho ámbito con el de la propia Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía" para definir el área virtual de la nueva ordenación.

Por ello, a continuación se justifica el cumplimiento de dichos estándares en el Plan Parcial Garbinet (PE/APA 8) y en la nueva ordenación, de conformidad con el contenido del artículo 4 y siguientes, del citado Anexo:

A. Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):

Plan Parcial Garbinet	=	527.383 m ² t / 656.507 m ² s	=	0,8033 m ² t/m ² s
Nueva Ordenación (P.P.G. + U.E. GGV)	=	547.032 m ² t / 674.631 m ² s	=	0,8109 m ² t/m ² s

B. Índice de Edificabilidad Residencial (IER):

Plan Parcial Garbinet	=	478.876 m ² t / 656.507 m ² s	=	0,7294 m ² t/m ² s
Nueva Ordenación (P.P.G. + U.E. GGV)	=	495.250 m ² t / 674.631 m ² s	=	0,7341 m ² t/m ² s

C. Suelo Dotacional Público (SD):

C.1 Plan Parcial Garbinet	=	225.225 m ² s	(SD – RV – AV)
		233.567 m ² s	(RV + AV)
SD	=	458.792 m ² s	



$$\text{Índice unitario de dotación (ISD)} = 458.792 \text{ m}^2\text{s} / 656.507 \text{ m}^2\text{s} = 0,6988$$

$$\text{SD (\%)} = 69,88\% > 57,50\% \text{ (Tabla 1. IEB = 0,85)}$$



$$\begin{aligned} \text{C.2 Nueva Ordenación} &= 226.959 \text{ m}^2\text{s} \quad (\text{SD} - \text{RV} - \text{AV}) \\ &\quad 242.166 \text{ m}^2\text{s} \quad (\text{RV} + \text{AV}) \\ \text{SD} &= 469.125 \text{ m}^2\text{s} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Indice unitario de dotación (ISD)} &= 469.125 \text{ m}^2\text{s} / 674.631 \text{ m}^2\text{s} = 0,6954 \\ \text{SD (\%)} &= 69,54\% > 57,50\% \text{ (Tabla 1. IEB} = 0,85) \end{aligned}$$

D. Suelo Dotacional Público no viario (SD – RV – AV):

D.1 Plan Parcial Garbinet = 225.225 m²s
225.225 m²s / 478.876 m²t = 0,4703, es decir **47,03 m²** por cada 100 m² de techo residencial, superior a 35 m² por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable.

$$\begin{aligned} \text{SD} - \text{RV} - \text{AV} &= 225.225 \text{ m}^2\text{s} / 656.507 \text{ m}^2\text{s} = 0,3431 \\ \text{SD} - \text{RV} - \text{AV (\%)} &= 34,31\% > 26,50\% \text{ (Tabla 1. IER} = 0,75) \end{aligned}$$

D.2 Nueva Ordenación = 226.959 m²s
226.959 m²s / 495.250 m²t = 0,4583, es decir **45,83 m²** por cada 100 m² de techo residencial, superior a 35 m² por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable.

$$\begin{aligned} \text{SD} - \text{RV} - \text{AV} &= 226.959 \text{ m}^2\text{s} / 674.631 \text{ m}^2\text{s} = 0,3364 \\ \text{SD} - \text{RV} - \text{AV (\%)} &= 33,64\% > 26,50\% \text{ (Tabla 1. IER} = 0,75) \end{aligned}$$

E. Suelo destinado a zonas verdes públicas (ZV = AL + JL + QL):

E.1 Plan Parcial Garbinet = 99.750 m²s
99.750 m²s / 478.876 m²t = 0,2083, es decir **20,83 m²** por cada 100 m² de techo residencial, superior a 15 m² por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable.

$$\begin{aligned} \text{ZV} &= 99.750 \text{ m}^2\text{s} / 656.507 \text{ m}^2\text{s} = 0,1519 \\ \text{ZV (\%)} &= 15,19\% > 11,50\% \text{ (Tabla 1. IER} = 0,75) \end{aligned}$$

E.2 Nueva Ordenación = 101.484 m²s
101.484 m²s / 495.250 m²t = 0,2049, es decir **20,49 m²** por cada 100 m² de techo residencial, superior a 15 m² por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable.



HOMOLOGACION MODIFICATIVA DE PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE

$$\begin{aligned} ZV &= 101.484 \text{ m}^2\text{s} / 674.631 \text{ m}^2\text{s} = 0,1504 \\ ZV (\%) &= 15,04\% > 11,50\% (\text{Tabla 1. IER} = 0,75) \end{aligned}$$

F. Equipamientos (EQ = ED + RD + TD + ID + AD):

$$\begin{aligned} \text{F.1 Plan Parcial Garbinet} &= 123.510 \text{ m}^2\text{s} \\ \text{EQ} &= 123.510 \text{ m}^2\text{s} / 656.507 \text{ m}^2\text{s} = 0,1881 \\ \text{EQ} (\%) &= 18,81\% > 17\% (\text{Tabla 1. IEB} = 0,85) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{F.2 Nueva Ordenación} &= 123.510 \text{ m}^2\text{s} \\ \text{EQ} &= 123.510 \text{ m}^2\text{s} / 674.631 \text{ m}^2\text{s} = 0,1831 \\ \text{EQ} (\%) &= 18,31\% > 17\% (\text{Tabla 1. IEB} = 0,85) \end{aligned}$$

G. Límites de edificabilidad y densidad:

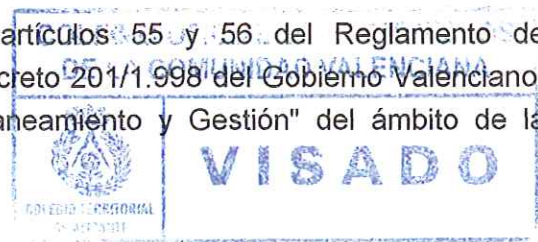
$$\begin{aligned} \text{G.1 Plan Parcial Garbinet:} \\ \text{IER} &= 0,7294 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} < 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \\ \text{Densidad} &= 4.750 \text{ viviendas} / 65,7 \text{ Ha} = 72,30 \text{ viv}/\text{Ha} < 75 \text{ viv}/\text{Ha} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{G.2 Nueva Ordenación:} \\ \text{IER} &= 0,7341 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} < 1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \\ \text{Densidad} &= 4.906 \text{ viviendas} / 67,5 \text{ Ha} = 72,68 \text{ viv}/\text{Ha} < 75 \text{ viv}/\text{Ha} \end{aligned}$$



B6.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1.998 del Gobierno Valenciano, a continuación se acompañan "Fichas de Planeamiento y Gestión" del ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía".



Alicante, Junio de 2.004

Los Arquitectos,



HOMOLOGACION MODIFICATIVA DE PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE



FICHA DE PLANEAMIENTO	
Identificación	UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET-GRAN VIA"
Delimitación	<p>Al Norte: alineación de fachada a Gran Vía de Alicante.</p> <p>Al Este: límite del Polígono IV del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA8, coincidente con eje de la calle nº 13.</p> <p>Al Sur: prolongación de la alineación de la fachada Sur de la calle nº 14 del Plan Parcial "Garbinet" y alineación de la fachada Sur de la calle Juan de Garay, del Barrio del Garbinet.</p> <p>Al Oeste: límite del Polígono XIII del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA8, coincidente con límite Este de la semimanzana Zb'm1 de dicho Polígono.</p>
Superficie	18.123,64 m ² s
Uso global	RESIDENCIAL
Uso compatible	TERCIARIO
Usos incompatibles	<p>USOS INDUSTRIALES</p> <p>Salvo "talleres domésticos", y en planta baja o en edificio exclusivo en Zona EA3.</p>
Tipología	EDIFICACION ABIERTA
Edificabilidad máxima	<p>Edificabilidad total (EB) 19.648,69 m²t</p> <p>Edificabilidad Residencial máxima (ER) 16.373,91 m²t</p> <p>Edificabilidad Terciaria mínima (ET) 1.455,84 m²t</p>
Indices de edificabilidad	<p>Indice Edificabilidad Bruta (IEB) 1,0841 m²t/m²s</p> <p>Indice Edificabilidad Residencial máximo (IER) 0,9035 m²t/m²s</p> <p>Indice Edificabilidad Terciaria mínimo (IET) 0,0741 m²t/m²s</p>
Densidad máxima	86 viviendas/Ha
Nº de viv. máximo	156 viviendas
Reserva de dotaciones	Espacio libre ≥ 1.575,00 m ²
Condiciones de la ordenación	<p>Las que se deducen de los Planos de Calificación del Suelo de la Homologación Modificativa del Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía".</p> <p>Se implantará una zona verde pública, adscrita a la Red Primaria (PJL), con una superficie no inferior a 1.575 m², y situada en posición central del ámbito de la Unidad de Ejecución.</p>





FICHA DE GESTION	
Identificación	UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET-GRAN VIA"
Delimitación	Al Norte: alineación de fachada a Gran Vía de Alicante. Al Este: límite del Polígono IV del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA8, coincidente con eje de la calle nº 13. Al Sur: prolongación de la alineación de la fachada Sur de la calle nº 14 del Plan Parcial "Garbinet" y alineación de la fachada Sur de la calle Juan de Garay, del Barrio del Garbinet. Al Oeste: límite del Polígono XIII del Plan Parcial "Garbinet", PE/APA8, coincidente con límite Este de la semimanzana Zb'm1 de dicho Polígono.
Superficie	18.123,64 m ² s
Aprovechamiento tipo	1,4832 m ² t/m ² s
Area de Reparto	Coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución
Gestión	Indirecta, mediante Plan de Reforma Interior de Mejora acompañado de Programa de Actuación Integrada. Desarrollo en una única Unidad de Ejecución.
Condiciones de integración y conexión	Todas las redes de infraestructuras deberán conectarse con las existentes, de forma que completen sistemas funcionales correctos. El Proyecto de Urbanización definirá todos sus elementos de acuerdo con la normativa específica del Ayuntamiento de Alicante.





ANEXO 1

NORMAS URBANISTICAS

- Zona Zb. Homologación Modificativa
- Zona EA₃. Plan General Municipal de Ordenación
- Zona Vj. Plan General Municipal de Ordenación





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Normas particulares de la zona Z_b.

La zona Z_b, destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía (manzanas GGV1, GGV2 y GGV3), está proyectada para crear un ambiente urbano adecuado a la importancia de esta nueva vía.

En la ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y, eventualmente, de oficinas en altura, en tanto que en el nivel de planta baja se ubica una importante cantidad de equipo comercial.

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





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se exige el uso terciario comercial, en un fondo no inferior a ocho metros (8,00 m) con las condiciones señaladas en los epígrafes siguientes.
En los espacios no ocupados por la edificación de uso comercial cabrán los complementarios a los usos previstos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta del edificio.
- b) En las restantes plantas se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- c) En edificio exclusivo se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del citado Plan General.
- d) Igualmente, en edificio exclusivo se podrán instalar grandes establecimientos comerciales.
- e) En planta primera de los edificios residenciales y en edificios exclusivos se admite el uso terciario de oficina. En estos últimos se permite, en su caso, los equipamientos relacionados en el artículo 102 del Plan General.

II. Usos prohibidos.

Los usos industriales definidos en los artículos 97 y 98 del Plan General están prohibidos, salvo los "talleres domésticos" (complementarios del uso residencial).

III. Accesos y viario privados.

Los accesos de los edificios, al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

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

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

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de novecientos metros cuadrados (900 m^2), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de los límites de longitud mínima de quince metros (15'00 m).

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

- a) En planta baja la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores de la Gran vía al menos sobre una banda continua de fondo de ocho metros (8,00 m), sin invadir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de la alineación exterior opuesta a dicho vial.
- b) En las plantas elevadas la edificación no podrá impedir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de la alineación exterior opuesta a la de la Gran Vía.
- c) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar las alineaciones exteriores.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



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

- a) En planta baja la edificación podrá y, en la banda señalada en el punto a) del epígrafe anterior deberá, alcanzar los linderos de la parcela.
- b) En las plantas superiores deberá guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a las propiedades vecinas.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

En las plantas superiores a la baja, la distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

IX. Ocupación de la parcela.

- a) En planta baja y primera la superficie ocupada por la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.
- b) En las plantas superiores, ninguna de ellas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b) siguiente superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de treinta y un metros cincuenta centímetros (31,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de cada solar. Si el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



- e) La altura máxima de planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre dicha cota de referencia. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas, que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. del Plan General Municipal.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse la continuidad de la banda de edificación obligada de planta baja en la fachada a la Gran Vía.
- b) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones. La altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b), de los otros usos admitidos.

XIII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de edificación estará ajardinado, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de veintidós (22) en la manzana GGV1; cincuenta y seis (56) en la manzana GGV2 y sesenta y cinco (65) en la manzana GGV3.
- b) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por los coeficientes de edificabilidad siguientes:





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



1. Medio metro de superficie construida por metro cuadrado de superficie de parcela para edificación de uso terciario en planta baja y de uso terciario de oficinas en planta primera ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
2. Dos cincuenta metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie de parcela para edificación en plantas superiores a la baja de cualquiera de los usos admitidos en el epígrafe I de estas normas particulares ($2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro (1,00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediera.
- 4ª Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m^2) por vivienda o cien metros cuadrados ($100,00 \text{ m}^2$) de los otros usos admitidos.
- 6ª Las superficies construidas de techo de entreplanta.





CAPITULO 6º : EDIFICACION ABIERTA (CLAVE EA)

Art. 139. Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave EA, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 0,1,2,3 y 4).

2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

Art. 140. 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, tiene una superficie de, al menos, 500 m², un lindero frontal no menor de 10 m. y puede en ella inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 141. Condiciones de volumen

1. Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 20.000 m², 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.

2. Ninguna edificación producirá sombra sobre los espacios calificados como playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas A.M. hasta las 4 horas P.M. de horario solar.

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. A estos efectos la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

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 siempre que ello no suponga realizar muros de contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante.

4. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

5. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: 1'16 m²/m² en Grados 1 y 2; 0'72 m²/m² en Grado 3; y 0'56 m²/m² en Grado 4. En Grado 0 la edificabilidad será la definida por el planeamiento específico de cada área, según se expresa en el apartado 7 de este artículo.





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.

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.

7. Las obras de nueva edificación en Grado 0 quedan condicionadas a su sujeción a planeamiento especial de reforma interior que reordene las zonas así calificadas, sin superar la edificabilidad total actual de cada una de éstas.

En Grado 1 dichas obras quedan condicionadas a su sujeción a un Estudio de Detalle que, con un ámbito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas. A través de estos Estudios de Detalle se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas en el apartado 3 de este artículo, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior y linderos.

Como excepción a estas reglas, si en Grado 0 algún edificio de forma puntual y aislada entrara en colapso por circunstancias excepcionales de índole catastrófica, se permitirá la construcción de una edificación de nueva planta con las mismas condiciones de volumen que la primitiva.

Art. 142. Condiciones estéticas

1. Salvo en el Grado 3, la proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.500 m².

2. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachada sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior, tanto respecto a los linderos como a la separación entre edificios sitos en la misma parcela, aunque se toleran cuando el plano de fachada se dispone en coincidencia con la alineación exterior.

3. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.





4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramiento de plantas sótano o semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.

5. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

Art. 143. Condiciones de calidad e higiene

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel recto existente entre el pavimento o alféizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se tratara de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%.

2. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Art. 144. Usos

1. En Grado 4 se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.





2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

- a) Uso terciario: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos terciarios o a éstos mezclados con dotacionales.
- b) Uso industrial: en planta baja y en edificio exclusivo.
- c) Equipamientos: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos dotacionales o a éstos mezclados con terciarios.

3. Cuando los usos terciarios, industriales o dotacionales se dispongan en una parcela en la que existan usos de vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para los indicados usos complementarios, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima a la vía pública que se permita por aplicación de las condiciones expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

- a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.
- b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente del Grado de que se trate, observando el resto de condiciones asignadas para dicho Grado.

5. En las parcelas en la que, junto a las claves de zona y grado, aparezca el símbolo *, se admiten exclusivamente usos terciarios y dotacionales.





CAPITULO 5º : CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art.99. Concepto y clases de los usos dotacionales

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

2. A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten lo que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial se admitirá, siempre aparejado con el dotacional, cuando se trate de actuaciones que tengan lugar en parcelas destinadas a equipamientos o servicios urbanos y se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia de la dotación o instalación.
- b) Residencia de los agentes que presten el servicio propio de la dotación.
- c) Residencia comunitaria de alumnos.
- d) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencia.

Art. 100. Condiciones generales de los usos dotacionales

1. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán, como norma general, las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA2).





Si las citadas condiciones no resultaran adecuadas a las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse tales condiciones, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, atendiendo a los siguientes criterios.

- a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona y grado en que se haya de situar el equipamiento. No obstante, si tal edificabilidad asignada no llegase a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ útil, sí podrá incrementarse hasta los siguientes límites: en zonas de Edificación Abierta (EA) hasta $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$; en zonas de Vivienda Unifamiliar (VU) hasta $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$; y en zonas de Segunda Residencia (SR) hasta $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (todas ellas expresadas en m^2/m^2 útiles). Asimismo podrá incrementarse hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación de la normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2).
- b) Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva, haciendo abstracción de las condiciones de volumen establecidas en las Normas particulares de las zonas, salvo el relativo a la edificabilidad máxima permitida para la zona y grado en que se emplacen, y ello sin perjuicio de las excepciones contempladas al respecto en el apartado anterior.
- c) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes como consecuencia de la sujeción a estas flexibilizaciones tipológicas.

2. La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.
- b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.





Art. 101. Condiciones particulares para los espacios libres

1. Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas y deportivo.

2. Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente. Como usos complementarios se admiten los de usos dotacionales públicos y las tolerancias generales señaladas en el artículo 99.3 de estas Normas. Deberá preverse aparcamiento suficiente para los usuarios del parque, en proporción no superior a la vigésima parte de la superficie del mismo.

3. Se califica como litoral al espacio libre limítrofe con la zona marítimo-terrestre destinada a preservar la primera línea costera del proceso urbanizador, así como al ocio y actividades complementarias del esparcimiento marítimo. Predominará el espacio libre, debiéndose respetar el estado natural del terreno, que no quedará alterado por las instalaciones complementarias que se realicen.

4. Las áreas ajardinadas son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

5. Los espacios libres deportivos corresponden a terrenos en que se combinan las características de los parques, de los jardines y de las zonas deportivas propiamente dichas. Integran las dos modalidades siguientes:

- a) Parque deportivo: son zonas de extensión considerable, en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados para la





práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento integrado en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.

- b) Libre deportivo equipado: corresponde al espacio libre comprendido entre las dos calzadas de la Vía Parque. En esta zona, junto a las instalaciones deportivas, se admiten edificaciones destinadas a usos dotacionales y servicios urbanos; estas edificaciones se retranquearán un mínimo de 15 m. del bordillo de cada calzada y no podrán ocupar más del 10% de la superficie del tramo en que se emplacen. Las áreas ajardinadas ocuparán al menos el 50% de la superficie de cada uno de dichos tramos. Se admite también la instalación de recintos feriales.

6. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas.





PLANOS



HOMOLOGACION MODIFICATIVA DE PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE



PLANOS DE INFORMACION

01.-	SITUACION ACTUAL. P.G.M.O. Clasificación y gestión del suelo	1:5.000
02.-	SITUACION ACTUAL. P.G.M.O. Calificación global del suelo	1:5.000
03.-	SITUACION ACTUAL. P.G.M.O. Calificación pormenorizada del suelo	1:2.000
04.-	DELIMITACION DEL AMBITO Y SU CONTEXTO URBANO	1:2.000
05.-	ESTADO ACTUAL. Parcelario	1:500

PLANOS DE ORDENACION

06.-	HOMOLOGACION MODIFICATIVA. Calificación global del suelo	1:5.000
07.-	HOMOLOGACION MODIFICATIVA. Delimitación del ámbito objeto de PRIM y Area de Reparto	1:2.000

PLANOS COMPLEMENTARIOS Y JUSTIFICATIVOS

08.-	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. Ordenación pormenorizada	1:500
09.-	DELIMITACION DEL AREA VIRTUAL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES EXIGIBLES. Art. 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana	1:2.000

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

10 MAR 2006

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

