



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

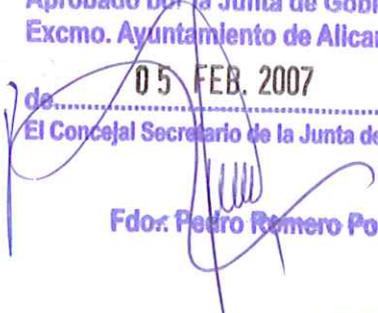


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**MODIFICACION PUNTUAL N° 3 PLAN  
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
SECTOR APD/22 "BABEL SUR"**

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

de **05 FEB. 2007**  
El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local

  
Fdo: Pedro Romero Ponce

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

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**INDICE**

---

---

---

**MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL DE  
REFORMA INTERIOR SECTOR APD/22 "BABEL SUR"**

---

---

**INDICE**

=====

	<u>Página nº</u>
<b><u>MEMORIA.</u></b>	
1. ANTECEDENTES	1
2. DETERMINACIONES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR REFERIDAS A LOS USOS.	2
3. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.	3
4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN	3
5. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL	8
 <b><u>TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS</u></b>	
<b>TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.</b>	
Art. 1º. Campo de aplicación territorial de las ordenanzas	2
Art. 2º. Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.	2
Art. 3º. Terminología de conceptos	3

Página nº**TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Art. 4º. División del sector en zonas 3

Art. 5º. Estudios de Detalle 5

Art. 6º. Parcelaciones. 6

Art. 7º. Proyectos de Urbanización 6

**TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.**

Art. 8º. Condiciones comunes a todas las zonas 7

Art. 9º. Normas particulares de la zona Za. 7

Art. 10º. Normas particulares de la zona Za´. 12

Art. 11º. Normas particulares de la zona Zb 15

Art.12º. Normas particulares de la zona Zc 20

Art 13º. Normas particulares de la zona Zd 25

**TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.**

Art. 14º. Normas particulares de la zona E de centros docentes 28

Art 15º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento social. 32

Art. 17º. Normas particulares para la zona V, reservadas para el sistema de espacio libres de dominio y uso público. 35

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

Art. 18º. Generalidades	36
Art. 19º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejo y aceras	36
Artículo 20º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.	37
Art. 21º. Suministro de energía eléctrica.,	37
Art. 22º. Alumbrado exterior.	38

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**MEMORIA**

---

---

---

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL SECTOR APD/22, BABEL SUR, DEL PGMO**

---

---

**M E M O R I A**

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2006001386 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/22, Babel Sur, del vigente PGMO.

**1. ANTECEDENTES.**

- El Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/22, Babel Sur, redactado por iniciativa municipal, fue aprobado definitivamente el 23 de enero de 1991.
- Posteriormente, el 5 de octubre de 1999, se aprobaron sendas modificaciones puntuales (Modificación Puntual nº 1 y Modificación Puntual nº 2) promovidas por la Junta de Compensación que desarrollaba el citado Plan y que introducían alguna modificación en las ordenanzas.

La primera de ellas tenía como objeto que en la manzana Zc recayente a la Gran Vía se pudieran construir 3 plantas de sótano en lugar de las 2 plantas previstas en la redacción inicial del Plan Especial de Reforma Interior.

La segunda Modificación Puntual realizaba un trasvase de viviendas de la manzana Zc a la manzana Zb, manteniendo tanto la edificabilidad global de ambas manzanas como el número máximo de viviendas.

- El pasado mes de Septiembre se presentó un escrito ante el Ayuntamiento en nombre de la mercantil "Dictámenes Empresariales, S.A." en el que solicitaban que el Ayuntamiento acometiera una nueva modificación del Plan Especial de Reforma Interior que nos ocupa con el fin de permitir el uso terciario de oficinas en las plantas bajas de la totalidad de manzanas y calificaciones de destino privado existentes en el plan, tal como había hecho ya en algunos planes de desarrollo del PGMO.

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

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

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

- a) En las zonas Za, Zb y Zc, se admite o, incluso, se exige el uso terciario en cualquiera de sus modalidades, con excepción de las salas de reunión.
- b) La zona Za' está aplicada a una parcela en la que ya existe un edificio residencial construido previamente a la redacción del Plan Especial de Reforma Interior, por lo que la normativa de usos se limita prácticamente a reconocer las condiciones existentes, admitiendo en planta baja sólo las instalaciones técnicas comunes.
- c) La zona Zd corresponde a una manzana de muy pequeña superficie (240 m<sup>2</sup>) prevista para un uso terciario comercial, situada en un eje peatonal transversal que tiene continuidad en el colindante sector denominado Fábrica de Sacos (Plan Parcial sector I/1 del vigente PGMO).

Esta parcela es la única del Plan en la que sólo se permite el uso comercial regulado por el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General – exceptuando los "grandes establecimientos comerciales"- no admitiéndose el resto de usos terciarios.

### **3. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.**

El objeto de esta modificación puntual nº 3 es permitir que en la zona Zd, además del uso terciario comercial, se pueda implantar el uso terciario en su modalidad de oficinas, tal como está regulado en el artículo 96 del vigente PGMO, de igual manera que está permitido en el resto de plantas bajas del ámbito del Plan de Reforma Interior que nos ocupa.

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

En este caso, y aunque se trata de una superficie muy pequeña en relación con la totalidad de plantas bajas previstas en el Plan Especial de Reforma Interior, también se estima procedente aplicar este criterio general para permitir que algunos usos como los de prestación de servicios inmobiliarios, financieros,... puedan desarrollarse en esta zona.

### **4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN.**

4.1. Para posibilitar el objetivo señalado en el apartado anterior únicamente hay que introducir las modificaciones pertinentes en las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, sin necesidad de corregir ningún documento gráfico. En concreto, habría que modificar parcialmente la redacción del artículo 13 tal como se indica a continuación.

4.2. Además, también se utiliza esta Modificación Puntual nº 3 para incorporar un Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior con el fin de recoger, no sólo la nueva redacción del artículo 13 propuesto en la presente Modificación Puntual, sino para incorporar también la redacción ya aprobada por acuerdo plenario de 5 de Octubre de 1999 relativa a las Modificaciones Puntuales nº 1 y 2, que afectaba a los artículos 9, 11 y 12 de las Ordenanzas.

Pues bien, la modificación del artículo 13 de las Ordenanzas, tiene en estos momentos el siguiente contenido literal:

**Artículo 13º. Normas particulares de la zona Zd. (Texto vigente)**

*La zona Zd destinada a uso comercial, comprende una sola parcela situada junto al eje peatonal nor-sur del sector –eje que se prolongará en el sector PP I/1 “Fábrica de Sacos”.*

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

**I. Usos admitidos.**

*Cualquiera de los usos contemplados en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U salvo los “grandes establecimientos comerciales”.*

**II. Usos prohibidos.**

*Cualquier de los usos no contemplados en el apartado anterior, y en especial los residenciales e industriales.*

**III. Accesos y viario privados.**

*Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.*

**IV. Acometida a las redes de servicio público.**

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

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

**V. Dimensiones mínimas de parcelación.**

*La parcela zonificada como Zd es indivisible, sin perjuicio de la aplicación a la edificación que sobre ella se construya de la legislación de propiedad horizontal.*

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

*La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores.*

VII. Ocupación de parcela.

*La ocupación podrá ser total.*

VIII. Altura máxima y mínima de la construcción.

a) *La altura será de una sola planta.*

b) *Se permite la construcción de un (1) sótano.*

c) *La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro metros cincuenta centímetros (4'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".  
La altura mínima será de tres metros (3'00 m) sobre dicha cota de referencia.*

d) *La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la resultante de la acera en el ángulo que forman las calles A y E.*

e) *Se admite una entreplanta con la regulación contenida en el artículo 55.2.d de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.*

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

*La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá evitarse cualquier tratamiento en fachadas que pueda evocar el efecto de una medianería.*

XI. Edificabilidad.

a) *La superficie máxima construida será de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>) de techo o forjado.*

b) *La superficie construida en planta sótano no entra en el conjunto de la superficie construida.*

- c) *La superficie construida en entreplanta no entra asimismo, en el cómputo de la superficie construida.*

La redacción alternativa que se propone es la siguiente:

### **Artículo 13º. Normas particulares de la zona Zd. (Texto propuesto)**

La zona Zd destinada a uso **terciario**, comprende una sola parcela situada junto al eje peatonal nor-sur del sector –eje que se prolongará en el sector PP I/1 “Fábrica de Sacos”.

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

#### **I. Usos admitidos.**

**Cualquiera de los usos contemplados en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U salvo aquellos que, por razón de superficie, resulta imposible su implantación (supermercado, gran comercio, hipermercado y centro comercial)**

#### **II. Usos prohibidos.**

Cualquier de los usos no contemplados en el apartado anterior, y en especial los residenciales e industriales.

#### **III. Accesos y viario privados.**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

#### **IV. Acometida a las redes de servicio público.**

La edificación deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la

red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

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

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La parcela zonificada como Zd es indivisible, sin perjuicio de la aplicación a la edificación que sobre ella se construya de la legislación de propiedad horizontal.

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

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores.

VII. Ocupación de parcela.

La ocupación podrá ser total.

VIII. Altura máxima y mínima de la construcción.

- a) La altura será de una sola planta.
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro metros cincuenta centímetros (4'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".  
La altura mínima será de tres metros (3'00 m) sobre dicha cota de referencia.
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la resultante de la acera en el ángulo que forman las calles A y E.
- e) Se admite una entreplanta con la regulación contenida en el artículo 55.2.d de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá evitarse cualquier tratamiento en fachadas que pueda evocar el efecto de una medianería.

XI. Edificabilidad.

- a) La superficie máxima construida será de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>) de techo o forjado.
- b) La superficie construida en planta sótano no entra en el conjunto de la superficie construida.
- c) La superficie construida en entreplanta no entra asimismo, en el cómputo de la superficie construida

**5. DOCUMENTACION DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.**

La presente Modificación Puntual nº 3 contiene la siguiente documentación:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la Modificación propuesta.
- B. Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, incorporando el articulado vigente tanto del Plan Inicial como de las Modificaciones Puntuales nº 1 y 2 aprobadas mediante acuerdo plenario de 5 de Octubre de 1999, así como las modificaciones que se derivan de las presente Modificación nº 3 y que se ha descrito en el apartado anterior de esta Memoria.

Alicante, Diciembre de 2006

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL  
D.T. DE PLANEAMIENTO





Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
SECTOR APD/22 "BABEL SUR"

ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO

(Incorporando Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3)

ORDENANZAS  
(TEXTO REFUNDIDO)  
(MODIF. PUNTUAL N° 3)

PLAN ESPECIAL DE  
REFORMA INTERIOR

SECTOR APD/22

“BABEL SUR”

- APROBACIÓN DEFINITIVA:

21 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

## **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SECTOR APD/22 "BABEL SUR"**

**Ordenanzas Texto Refundido (Incorporando Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3)**

### **TITULO I**

#### **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

##### **Artículo 1º. Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.**

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalada en el Plano de Clasificación y Gestión del Suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave ADP/22.

##### **Artículo 2º. Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.**

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 13.1 de la Ley y 44.2 de su Reglamento de Planeamiento, se han seguido en su integridad.

### **Artículo 3º. Terminología de conceptos.**

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus Título III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones generales de los usos y actividades").

## **TITULO II**

### **REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 4º. División del sector en zonas.**

El suelo del sector en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada se divide, tal como indica el artículo 45.1.b, c, e y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

#### **A. Zonas edificables con destino privado:**

**Za:** Zona edificación abierta sobre fachada a calle, en la manzana situada al este del sector –sobre la parcela y edificada-. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 9º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

**Za':** Zona de edificación abierta en bloque retranqueado a linderos, en la manzana situada al este del sector, para la edificación autorizada en su día bajo la "semiintensiva" del Plan General de 1968-73. Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 10º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Zb: Zona de edificación semiabierta, con alineaciones exteriores fijas y fondo máximo edificable, en la manzana central edificable en sector. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 11º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Zc: Zona de edificación semiabierta con ocupación total en planta baja y 50% en plantas superiores, en la manzana este del sector. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 12º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Zd: Zona de edificación abierta comercial junto al eje peatonal transversal del sector. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en Título III, artículo 13º, y se rotula en el plano de zonificación.

B. Zonas edificables para dotaciones de titularidad pública, espacios libres de titularidad pública y viario:

E: Zona reservada para la construcción de centros docentes. Se distinguen en ella los usos "Escolar" y "Preescolar" indicados, respectivamente, con los subíndices "e" y "p". Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 14º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

S: Zona reservada a la construcción de equipamiento social, destinado a contener usos religiosos e infraestructuras, indicados, respectivamente, con los subíndices "r" y "j". Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 15º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

V: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Según los casos se distinguen, por una parte, los "jardines" (indicados con el subíndice "j") y, por otras, y el "área peatonal" (indicada con el subíndice "p"). Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 17º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

### Artículo 5º. Estudios de Detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Título III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículo 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 de su Reglamento de Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán, y eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades siguientes:

- A) Cuando el proyecto de compensación ubique la edificabilidad con criterios diferentes a la mera aplicación del coeficiente de edificabilidad en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado; en este supuesto, en virtud de lo establecido en el artículo 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de compensación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.
- B) Para transferir, dentro de una misma unidad de actuación y sin alterar ningún supuesto las edificabilidades máximas fijadas por el Plan Especial por manzana (ó, en su caso, por bloque), viviendas de una manzana a otra. El número total máximo de viviendas señalada por la unidad de actuación deberá mantenerse constante.
- C) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Plan Parcial.

**Artículo 6º. Parcelaciones.**

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El contenido del oportuno proyecto viene regulado en el artículo 14.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

**Artículo 7º. Proyectos de Urbanización.**

Con arreglo a lo señalado en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título v de las presentes Ordenanzas.

El ámbito de los proyectos de urbanización será el de una o varias unidades de actuación, e, incluso podrá abarcar uno o más polígonos del sector PP I/1, "Fábrica de Sacos", redactándose conjuntamente con la Junta de Compensación de éste o éstos.

Con arreglo a lo expresado en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento, serán redactados de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante o, en su caso, por el propietario o Junta en las unidades y polígonos, en su caso, en que se actúe mediante el sistema de compensación.

### TITULO III.

## NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

### Artículo 8º. Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como se impone en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación, es el residencial, si bien con una importante proporción de usos terciarios.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los artículos 90, 91 y 92 (usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (usos terciarios).

### Artículo 9º. Normas particulares de la zona Za.

La zona Za, destinada a edificación abierta sobre fachada a calle, abarca la manzana edificable situada al este del sector (salvo el bloque edificado en el sur de la misma).

En la ordenación prevista intenta integrar la edificación existente en el sur de la manzana en el esquema general de ordenación de los sectores APD/22 y PP I/1.

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

#### I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite únicamente el uso terciario (excepto las "salas de reunión" señaladas en el artículo 95.2.a de las Normas Urbanísticas del PGOU), los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.

- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 y 92 del Plan General Municipal, incluso las viviendas de "programa mínimo excepcional".
- c) En edificios exclusivos se admite el uso terciario de oficinas. En ellos se permite, en su caso, los equipamientos relacionados con el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal y el uso de "salas de reunión".
- d) Igualmente, en edificio exclusivo se admite el uso terciario de servicios de alojamiento temporal (hotelero) –incluso el uso de "salas de reunión".

## II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios –salvo el comercial en la planta baja y de oficinas y hotelero en edificio exclusivo, industriales y dotacionales.

## III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes de las vías, se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

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

## IV. Acometida a las redes de servicio público.

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

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

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), 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, con un fondo mínimo de diez metros (10'00 m) y máximo de veinte metros (20'00 m) medidos a partir de dichas alineaciones, tal como se señala en el Plano de Ordenación nº 2, "Usos pormenorizados" (frente a las calles "A" y "D").
- b) En las plantas superiores, la edificación deberá implantarse dentro de la banda de veinte metros (20'00 m.) de fondo medida a partir de las alineaciones exteriores indicadas en el párrafo anterior, de manera que, como mínimo, la edificación se alinee sobre estas últimas en las tres cuartas partes de la longitud de las mismas.

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

- a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo en las fachadas a las calles "A" y "D" dentro de las bandas indicadas en el plano nº 2 de ordenación, "usos pormenorizados".

En el supuesto de subdividirse las parcelas Za, la edificación en cualquiera de las nuevas deberá adosarse a la propiedad colindante a lo largo de un fondo de diez metros (10'00 m.) medidos de la alineación exterior, fondo que se conservará a cada lado de la línea de propiedad al menos cinco metros (5'00 m.).

- b) En plantas superiores a la edificación se retranqueará un mínimo de cinco metros (5'00 m.) de los linderos de otras propiedades.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

- a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo en las fachadas a las calles A y B.
- b) En las plantas superiores, la separación de las edificaciones entre sí será de diez metros (10'00 m) como mínimo en el supuesto de no proyectarse una banda continua única.

IX. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a áreas peatonales o ajardinadas.

X. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de ocho (8) plantas, es decir, baja y siete (B+7), ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (b+3).
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veintitrés metros (23'00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

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

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

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.
- b) La edificación de uso residencial deberá prever los tenderos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los vuelos sobre viales públicos no podrá exceder de un metro (1'00 m.)

XII. Plaza de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso terciario.

XIII. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de ciento veintitrés (123) viviendas en la parcela con fachada principal a la calle A y cuarenta y dos (42) viviendas en la parcela con fachada principal a la calle D.
- b) La superficie máxima construida en planta baja es de dos mil setecientos ochenta y seis metros cuadrados (2.786'00 m<sup>2</sup>) de la parcela con fachada a

la calle A y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450'00 m<sup>2</sup>) de la parcela con fachada a la calle D.

- c) La superficie máxima construida en las plantas superiores es de catorce mil setecientos setenta y seis metros cuadrados (14.776'00 m<sup>2</sup>) de la parcela con fachada a la calle A y cuatro mil noventa y cinco metros cuadrados (4.095 m<sup>2</sup>) en la parcela con fachada a la calle D.

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 aun metro cincuenta centímetros (1'50 m.)
- 2ª. Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª. Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tenderos con fondo inferior a un metro (1'00 m.). En su caso, si se sobrepasa este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4ª. Las superficies construida de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadros (25 m<sup>2</sup>) de los otros usos admitidos.

#### **Artículo 10º. Normas particulares de la zona Za´.**

La zona Za´ abarca, únicamente, a la parcela construida bajo la vigencia del anterior Plan General, con la zonificación "semi intensiva" del mismo y cuyo estado de conservación y características tipológicas permiten suponer un largo periodo de vida útil.

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admiten, únicamente, las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 y 92 del Plan General Municipal.

II. Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y, en especial, cualquier tipo de actividad industrial, salvo los "talleres domésticos" (complementarios de uso residencial).

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

Todas las viviendas 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.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La parcela zonificada Za' será indivisible.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos y linderos con otras propiedades.

Serán los existentes en la actualidad.

VII. Ocupación de parcela.

a) La actualmente existente, si bien podrán construirse sótanos que ocupen la totalidad de la parcela.

b) Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela deberá destinarse a áreas peatonales o ajardinadas.

VIII. Altura de la edificación.

a) La altura será la existente, ocho (8) plantas, es decir, planta baja y siete (B+7).

b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.

c) Las alturas serán las existentes del edificio actual.

IX. Edificabilidad.

a) El número máximo de viviendas permitido es de ochenta y cuatro (84).

b) La superficie máxima construida (en las plantas superiores) es la existente o, equivalente, a efectos de cómputo general de la edificabilidad del sector a 11.760 m<sup>2</sup> construidos.

### **Artículo 11º. Normas particulares de la zona Zb.**

La zona Zb destinada a edificación semiabierta, con alineaciones exteriores fijas y fondo máximo edificable, ocupa la manzana central del sector, situada entre las calle A, E y F, relacionándose con la tipología de edificación utilizada en la gran manzana, situada en el suelo urbano directamente ordenado, al norte de la calle F.

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

#### **I. Usos admitidos.**

- a) En la planta baja se exige el uso terciario dentro de las bandas edificables fijadas en los epígrafes VI y siguientes.

En el resto de la planta baja, además del uso anterior se permitirán los usos complementarios del mismo y de los usos permitidos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, áreas de juego, aparcamientos en superficie, etc.

- 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 Urbana, 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.

#### **II. Usos prohibidos.**

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y, en especial, cualquier tipo de actividad industrial, salvo en los "talleres domésticos" (complementarios de uso residencial).

### III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

### IV. Acometida a las redes de servicio público.

Todas las viviendas 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.

### V. Dimensiones mínimas de parcelación.

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

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice según procede en Derecho un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada unas de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables, siempre que los solares resultantes tuvieren una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200'00 m<sup>2</sup>) y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

- a) En planta baja, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en un fondo mínimo de doce metros (12'00 m.) y máximo de veinte metros (20'00 m.).
- b) En las plantas superiores, la edificación deberá implantarse dentro de la banda de veinte metros (20'00 m.) de fondo medida a partir de las alineaciones exteriores, de modo que, como mínimo, la edificación se alinee sobre estas últimas en las correspondientes a las calles F y E en un fondo mínimo de doce metros (12'00 m.).

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

- a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo de las fachadas a las vías públicas, dentro de las bandas indicadas en el plano nº 2 de ordenación, "usos pormenorizados".

En el supuesto de subdividirse la manzana Zb, la edificación en cualquiera de las nuevas parcelas deberá adosarse a la propiedad colindante a lo largo de un fondo de doce metros (12'00 m.) medidos desde la alineación exterior, fondo que se conservará a cada lado de la línea de propiedad al menos cinco metros (5'00 m.).

- b) En plantas superiores la edificación formará un conjunto continuo de las fachadas a las vías públicas F y E, por lo que en el supuesto de subdividirse la manzana Zb, la edificación en cualquier de las nuevas parcelas deberá adosarse a la propiedad colindante a lo largo de un fondo de doce metros (12'00 m.) medidos desde la alineación exterior, fondo que se conservará a cada lado de la línea de propiedad al menos cinco metros (5'00 m.) en siete (7) plantas de altura, en tanto que en las restantes dos fachadas el retranqueo será de cinco metros (5'00 m.) al lindero.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

- a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo de las fachadas a todas las calles que rodea la manzana, en el interior de la banda indicada en el apartado VI.a anterior.
- b) En las plantas superiores, la separación de los cuerpos edificados entre sí será de diez metros (10'00 m.) como mínimo, respetando, en todo caso, las condiciones señaladas en el apartado VI.b anterior.

IX. Ocupación de parcela.

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

X. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de ocho (8) plantas, es decir, planta baja y siete (B+7); ni será inferior a cuatro (4) plantas, es decir, baja y tres (B+3), en los supuestos señalados en el apartado VI.b anterior.
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veintitrés metros (23'00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1' 50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros (3'00 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 ello no se admiten las entreplantas.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los vuelos sobre viales públicos no podrán exceder de un metro (1'00 m.).

XII. Plaza de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso terciario.

XIII. Espacios libres de manzana.

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

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de doscientas setenta y siete (277).

- b) La superficie máxima construida en planta baja es de tres mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados (3.874'00 m<sup>2</sup>).
- c) La superficie máxima construida en las plantas superiores es de veinticuatro mil ochocientos noventa y cuatro metros cuadrados (24.894'00 m<sup>2</sup>).

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:

- 1<sup>a</sup>. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m.).
- 2<sup>a</sup>. Las superficies construidas en sótano.
- 3<sup>a</sup>. Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendedores con fondo inferior a un metro (1'00 m.). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4<sup>a</sup>. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5<sup>a</sup>. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) por vivienda o cien metros cuadrados (100'00 m<sup>2</sup>.) de los otros usos admitidos.

#### **Artículo 12º. Normas particulares de la zona Zc.**

La zona Zc destinada a edificación abierta con ocupación total en planta baja, ocupa la manzana oeste del sector y se proyecta con unas características similares a las de la manzana situada en la misma posición en el proyecto de Plan Parcial del sector I/1, "Fábrica de Sacos".

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

I. Usos admitidos.

- a) En la planta baja, en el frente a las vías públicas que delimitan la manzana, se exige el uso terciario (salvo las "salas de reunión" señaladas en el artículo 95.2.a de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.), al menos en un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m.).
- 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, incluso las "salas de reunión".
- d) Asimismo, también en edificio exclusivo, se admite el uso terciario de oficina. En ellos se permiten, en su caso, los equipamientos relacionados en el artículo 102 del Plan General, y las "salas de reunión".

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 privado.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde otras vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

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

IV. Acometida a las redes de servicio público.

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

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

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la parcela, y los linderos serán perpendiculares a la Gran Vía.

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 manera que, como mínimo, se ocupe la banda de nueve metros (9'00 m.) de fondo medida a partir de dichas alineaciones.

b) En las plantas superiores la edificación deberá respetar una banda de retranqueo de cinco metros (5'00 m.) de fondo, como mínimo, medida a partir de las alineaciones exteriores.

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

a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo de las fachadas a las vías públicas, por lo que la edificación deberá adosarse a la propiedad colindante, en el supuesto de subdivisión de la manzana.

b) En las plantas superiores, la separación de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades será de cinco metros (5'00 m.) como mínimo.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

- a) En planta baja, la edificación formará un conjunto continuo en las fachadas que rodean la manzana.
- b) En las plantas superiores, la separación de las edificaciones entre sí será de diez metros (10'00 m.) como mínimo.

IX. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) En las plantas superiores la ocupación no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la superficie 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 ocho (8) plantas, es decir, baja y siete (B+7).
- b) Se permiten tres (3) plantas de sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de veintitrés metros (23'00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros (3'00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

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

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.)

XII. Plaza de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

XIII. Edificabilidad.

- a) No se permiten viviendas.
- b) La superficie máxima construida de planta baja es la de parcela, dos mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (2.650 m<sup>2</sup>).
- c) La superficie máxima construida en plantas superiores es de nueve mil doscientos setenta y cinco metros cuadrados (9.275 m<sup>2</sup>).

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 excediere.
- 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 (25'00 m<sup>2</sup>) por vivienda o cien metros cuadrados (100'00 m<sup>2</sup>) de los otros usos admitidos.

### **Artículo 13º. Normas particulares de zona Zd.**

La zona Zd destinada a uso terciario, comprende una sola parcela situada junto al eje peatonal nor-sur del sector –eje que se prolongará en el sector PP I/1 “Fábrica de Sacos”.

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

#### **I. Usos admitidos.**

Cualquiera de los usos contemplados en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U salvo aquellos que, por razón de superficie, resulta imposible su implantación (supermercado, gran comercio, hipermercado y centro comercial)

#### **II. Usos prohibidos.**

Cualquier de los usos no contemplados en el apartado anterior, y en especial los residenciales e industriales.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

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

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

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

La parcela zonificada como Zd es indivisible, sin perjuicio de la aplicación a la edificación que sobre ella se construya de la legislación de propiedad horizontal.

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

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores.

VII. Ocupación de parcela.

La ocupación podrá ser total.

VIII. Altura máxima y mínima de la construcción.

a) La altura será de una sola planta.

b) Se permite la construcción de un (1) sótano.

- c) La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro metros cincuenta centímetros (4'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".  
La altura mínima será de tres metros (3'00 m) sobre dicha cota de referencia.
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la resultante de la acera en el ángulo que forman las calles A y E.
- e) Se admite una entreplanta con la regulación contenida en el artículo 55.2.d de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá evitarse cualquier tratamiento en fachadas que pueda evocar el efecto de una medianería.

XI. Edificabilidad.

- a) La superficie máxima construida será de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>) de techo o forjado.
- b) La superficie construida en planta sótano no entra en el conjunto de la superficie construida.
- c) La superficie construida en entreplanta no entra asimismo, en el cómputo de la superficie construida.

## TITULO IV

### NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.

#### Artículo 14º. Normas particulares de la zona E de centros docentes.

Comprende las áreas destinadas al uso docente.

En conexión con los sectores colindantes se ha previsto una reserva de 5.940 m<sup>2</sup>, de tal modo que se zonifican 2.500 m<sup>2</sup> como subzona escolar propiamente dicha (E.G.B. y ciclo secundario en la reciente LOGSE) ampliando el colegio Mora Puchos, y otros 620 m<sup>2</sup> con la misma zonificación para ampliación de la reserva prevista con este fin en el Plan Parcial PP I.1, "Fábrica de sacos" –señalados con el subíndice "e" en el plano de zonificación-.

Los restantes 2.820 m<sup>2</sup> –que se ampliarán en el sector PP I.1 –se han proyectado para uso preescolar- subíndice "P" en el plano de zonificación.

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

#### I. Usos admitidos.

Sólo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública para los ciclos de guardería y de preescolar (notado con el subíndice P) y de E.G.B. y, en su caso, enseñanza secundaria (notado con el subíndice e).

En la subzona Ee cabrá, además, la posibilidad de vivienda para uso del personal subalterno que cuide la edificación.

II. Usos prohibidos.

Los no mencionados en el epígrafe anterior.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a los centros escolares desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

IV. Acometida a las redes de servicio público.

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

Las líneas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

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

La edificación no podrá invadir la banda de diez metros (10'00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores de los viales públicos o de los linderos con espacios libres públicos.

VI. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10'00 m).

VII. Ocupación de parcela.

a) Ninguna de las plantas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XII siguiente, superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.

b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

VIII. Altura máxima de las construcciones.

a) La altura máxima no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).

b) Se permite la construcción de un (1) sótano.

c) La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10'00 m) sobre el pavimento inferior de la planta baja.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas.

b) Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. La altura estará comprendida entre 0'50 y 1'20 m.

X. Plazas de aparcamiento

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del espacio libre de edificación en la parcela.

XI. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.

XII. Edificabilidad,

La edificabilidad total no podrá exceder del producto de la superficie neta del solar por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de superficie ( $1'00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).

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 sótano.
- 3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1'00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

### **Artículo 15º. Normas particulares de la Zona S, de equipamiento.**

La zona S corresponde a las áreas destinadas al equipamiento reservado para el uso religioso que –junto a sus complementarios- se prevé junto a la parcela destinada a este uso en el antiguo Polígono Babel, con fachada a la plaza del farmacéutico Luis Gisbert (que forma la subzona Sr, “centro parroquial”); y al uso de infraestructura, destinada a la implantación de un centro de reparto para suministro de energía eléctrica que sustituya al hoy existente (subzona Si, “centro de distribución”).

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

#### **I. Usos admitidos.**

En la subzona Sr, “centro parroquial” se permiten los usos religiosos y sus complementarios asistenciales, administrativos y culturales, e, incluso, una vivienda al servicio del centro para uso de los eclesiásticos responsables de la actividad.

En la subzona Si, “centro de distribución” se permiten únicamente los usos propios de la infraestructura eléctrica.

#### **II. Usos prohibidos.**

Todos los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y, en especial, cualquier tipo de usos industriales, terciarios de “servicios de alojamiento temporal” y de “comercio” residenciales.

#### **III. Accesos y viarios públicos.**

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

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

IV. Acometida a las redes de servicio público.

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

Las líneas aéreas y los enganches subterráneos quedan prohibidos.

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

La implantación de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos será libre pudiendo alcanzar la alineación exterior.

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

La edificación deberá guardar un retranqueo, al menos, igual a tres metros (3'00 m) de las propiedades vecinas.

VII. Separación entre edificaciones situadas de el mismo solar.

La existencia entre las edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a seis metros (6'00 m).

VIII. Ocupación de parcela.

a) La ocupación de la parcela en planta no podrá exceder de las dos terceras partes de su superficie.

b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

a) La altura de la edificación no deberá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B+1).

- b) Se permite una (1) planta de sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá de exceder de seis metros y cincuenta centímetros (6'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja", excepto elementos lineales verticales, que podrán superar esta magnitud.
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1'50, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto que produzcan las instalaciones de la subzona Si.
- b) Los espacios no edificados deberán tratarse mediante ajardinamiento o pavimentación.

XI. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de un metro cuadrado (1'00 m<sup>2</sup>) de superficie construida por metro cuadrado de solar.

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficie 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 sótano.
- 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 excediere.
- 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 (25'00 m<sup>2</sup>) por vivienda o cien metros cuadrados (100'00 m<sup>2</sup>) de los otros usos admitidos.

**Artículo 17º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.**

La reserva de espacios libres, con 10.460 m<sup>2</sup> de superficie total, señalada en cumplimiento de las exigencias del Anejo del P.G.M.O.U, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que articulan las restantes zonas del Plan Especial entre sí y con los sectores colindantes.

Formalmente, se distinguen por una parte los jardines Vj (7.860 m<sup>2</sup> en total); y por otra, un área peatonal Vp (2.600 m<sup>2</sup>) que, exigida por el Anejo del P.G.M.O.U., entrelaza los sectores APD/22 y PP I.1 con el suelo urbano de Babel.

Funcionalmente, el sistema de espacios libres del Plan Parcial consta de otros elementos (acerado y áreas libres privadas) de importantes dimensiones, cuya regulación se contiene en el articulado de las correspondientes zonas.

En los proyectos de urbanización de las distintas unidades de actuación habrán de desarrollarse los diversos espacios libres mediante un tratamiento que distinga las subzonas de paseo de las de reposo.

En cualquier caso, habrá de reservarse un 33% de la superficie de espacio libre destinado a jardín (Vj) para la plantación de arbolado de tronco alto, porcentaje que podrá reducirse hasta el 20% para los espacios libres destinados a áreas peatonales (Vp).

La iluminación deberá diferenciar los distintos ambientes.

## TITULO V

### CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

#### **Artículo 18º. Generalidades.**

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º, "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación y artículo 104, "Infraestructuras de Transporte", del mismo Plan.

#### **Artículo 19º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejo y aceras.**

Los viales previstos en el Plan Especial con las secciones que aparecen en el correspondiente plano, deberán ejecutarse según los oportunos Proyectos de Urbanización.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para soporte, en todas las vías, un tráfico de categoría T2 (según la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976, por la que se aprueban las instrucciones 6.1.IC 1975 y 6.2 IC 1975 de "Firmes Flexibles" y "Firmes Rígidos").

En las bandas de aparcamiento de la calle longitudinal central, deberán señalarse los correspondientes a minusválidos (2%), -agrupados de tres en tres-, de modo que la mayor anchura de estas plazas (3'30 m respecto de la general de 2'25 m) se gane a la acera.

Como mínimo, cada 30'00 m, deberá preverse una plaza para contenedores de basura en las bandas de aparcamiento.

Las aceras, que junto a sus restantes funciones, son elementos importantes del sistema de espacios libres, deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas ellas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes, con una separación máxima de 6'00 m. entre ellos.

Los accesos a los aparcamientos particulares situados en el interior de las parcelas deberán estar separados un mínimo de cinco metros (5'00 m) de las esquinas y aristas de chaflán.

#### **Artículo 20º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua, serán las contenidas en el Pliego de Prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas, Empresa Mixta".

#### **Artículo 21º. Suministro de energía eléctrica.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al suministro de energía eléctrica deberán ajustarse a las Normas particulares de la compañía suministradora, aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Generalidad Valenciana. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de Electricidad. Centros de Transformación".

**Artículo 22º. Alumbrado exterior.**

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente a la red de alumbrado exterior se ajustarán a lo dispuesto en la Instrucción MI BT009 "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado exterior".

Alicante, Diciembre de 2006.