

E 2004008988/
firmado en
[signature]

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

**PLAN DE REFORMA INTERIOR
DE MEJORA
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

Aprobado Provisionalmente 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. Documentos integrantes del Plan de Reforma Interior de Mejora.
 - A2. Objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora.
 - A3. Ordenamiento urbanístico de rango superior.
 - A4. Características naturales del territorio.
 - A5. Situación urbanística colindante.
 - A6. Usos actuales del suelo.
 - A7. Estructura de la propiedad del suelo.
 - A8. Condicionantes del planeamiento de rango superior.
 - A9. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - B1. Alternativas y justificación de la solución propuesta.
 - B2. Descripción de la Ordenación Pormenorizada.

- C. NORMAS URBANISTICAS

- D. PLANOS





A. MEMORIA INFORMATIVA





INDICE

- A. MEMORIA INFORMATIVA.
 - A1. Documentos integrantes del Plan de Reforma Interior de Mejora.
 - A2. Objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora.
 - A3. Ordenamiento urbanístico de rango superior.
 - A4. Características naturales del territorio.
 - A5. Situación urbanística colindante.
 - A6. Usos actuales del suelo.
 - A7. Estructura de la propiedad del suelo.
 - A8. Condicionantes del planeamiento de rango superior.
 - A9. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.





A1.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

El alcance normativo del presente Plan de Reforma Interior de Mejora deriva de los siguientes documentos:

Documento C: Normas Urbanísticas.

Documento D: Planos de Ordenación Pormenorizada.

El resto de la documentación tiene carácter informativo o complementario:

Documento A: Memoria informativa.

Documento B: Memoria justificativa.

Documento D: Planos informativos y complementarios.

A2.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", de Alicante, tiene como objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, ajustándose a las determinaciones de la Homologación Modificativa de Plan General que acompaña a este. Tanto este Plan de Reforma Interior de Mejora como la Homologación Modificativa de Plan General forman 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.



A3.- ORDENAMIENTO URBANISTICO DE RANGO SUPERIOR.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se ha formulado de acuerdo con 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.
- Homologación Modificativa de Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", de Alicante.

A4.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Como es sabido, el municipio de Alicante participa, geológicamente, de las llamadas unidades intermedias entre el Prebético y la zona Subbética, enmarcándose en el denominado sistema prebético externo de Alicante.

Este dominio estructural se caracteriza por estructuras de dirección NE-SW, con el nivel de despegue regional de materiales plásticos.

Según AUERNHEIMER ARGUÑANO, los terrenos incluidos en esta área se incluyen, en su práctica totalidad, en la Unidad geoambiental D, "El cuaternario de la ciudad", cuyas características son:

"Litología: conglomerados, arenas y limos del Cuaternario, con cierto predominio de estos últimos.

Uso: Urbano, con restos abandonados de huertas de olivo, algarrobo y almendro, presentando un aspecto degradado.

Características geotécnicas:

- *Capacidad portante: Baja a media.*
- *Competencia-excavabilidad: Notable. Deslizamientos potenciales en taludes que se abran.*
- *Permeabilidad: Media-baja.*
- *Clase de terreno: I, según la norma sismorresistente.*

Esta formación de relieve llano y espesor variable (desde 1 a 20 metros) se coloca sobre margas cretácicas y triásicas impermeables. La formación permeable constituye un pequeño acuífero sin valor que drena en el momento de abrirlo para cimentaciones, encharcándose las aguas sobre las margas impermeables subyacentes, creando algunos problemas, sobre todo en el momento de comenzarse las edificaciones".

Topográficamente, el área se integra en un sector que puede asimilarse a un diedro asimétrico cuya arista, prácticamente orientada norte-sur, coincide con el trazado del antiguo Camino de la Constantina, con una pendiente media en torno al dos por ciento.

El clima de la zona es templado y húmedo, por la proximidad al mar. La pluviosidad es algo superior a la media de la Comunidad Valenciana.





A5.- SITUACION URBANISTICA COLINDANTE.

El ámbito al que se refiere el presente Plan de Reforma Interior de Mejora se sitúa entre el Suelo Urbano del Barrio de Garbinet, calificado por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante con la Clave CP, Conservación de Periferias, Grado 1, y la Gran Vía de Alicante, y limitado lateralmente por suelo incluido en el Plan Parcial Garbinet, Polígonos IV y XIII.

A6.- USOS ACTUALES DEL SUELO.

El territorio objeto del presente Plan de Reforma Interior de Mejora cuenta con una extensión superficial de 18.123,64 m², de conformidad con los límites de 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.

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 a demoler resulta, por tanto, de 4.398,26 m².



A7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet-Gran Vía" es compleja, toda vez que, siendo numerosos los propietarios catastrales afectados por la actuación, las últimas transmisiones de propiedad operadas han reducido considerablemente los titulares de suelo en la mismas.

En los planos de información que forman parte del presente Plan de Reforma Interior de Mejora se recogen los distintos titulares catastrales, con indicación de la superficie real de las respectivas parcelas, los usos de las edificaciones existentes, la calidad de las construcciones y su estado de conservación.



A8.- CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

El planeamiento de rango superior lo constituye la Homologación Modificativa de Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", de Alicante. En concreto son documentos condicionantes del Presente Plan de Reforma Interior los Planos de Ordenación de la citada Homologación, es decir, el definitorio de la "Calificación global del suelo" y el de "Delimitación del ámbito objeto de PRIM y Area de Reparto", la normativa urbanística de las zonas de ordenación en que se divide dicho ámbito, el aprovechamiento tipo determinado y la zona verde pública delimitada por dicha Homologación, así como el contenido de las Fichas de Planeamiento y Gestión de dicho instrumento de planeamiento.

A9.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.

La ordenación urbanística en el ámbito objeto del presente Plan no se halla condicionada por ningún elemento natural o infraestructural que suponga la existencia de afecciones o servidumbres que afecten a la ordenación.





B. MEMORIA JUSTIFICATIVA





INDICE

- B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - B1. Alternativas y justificación de la solución propuesta.
 - B2. Descripción de la Ordenación Pormenorizada.





B1.- ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

El expediente de Homologación Modificativa de Plan General del que el presente Plan de Reforma Interior constituye su desarrollo, mediante la ordenación pormenorizada de su ámbito, plantea la delimitación de una única Unidad de Ejecución, que se hace coincidir con la única Area de Reparto propuesta por dicho expediente, determinando y cuantificando el Aprovechamiento Tipo correspondiente a la misma, en base a la nueva calificación pormenorizada que se propone. Dicha modificación consiste en calificar como Zona "Zb" la banda de suelo 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, manteniendo la calificación EA3 para el suelo situado al Oeste de la Unidad de Ejecución, colindante con una semimanzana del Polígono XIII del Plan Parcial Garbinet, y cambiando la calificación CP1 del área de forma trapezoidal sita entre las calles Escultor Montañés, Juan de Garay y Burgos, creando una zona verde pública que posibilite una más adecuada transición entre las tipologías edificatorias nuevas, las dispuestas en la banda de suelo situada al Norte de la misma, y las del Barrio de Garbinet, mejorando, al tiempo, la escasa dotación de espacios libres de la trama urbana preexistente.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora define pormenorizadamente, con precisión, la ordenación del viario, manteniendo el trazado previsto, tanto en la Homologación Modificativa como, anteriormente, en el Plan General Municipal de Ordenación, pero ajustando las alineaciones y encuentros de las mismas a los criterios dimanantes del colindante Plan Parcial Garbinet, definiendo, sobre base cartográfica actualizada, las secciones tipo y los perfiles longitudinales de los viarios, además de fijar las rasantes definitivas en todos los cruces de calles. Igualmente, contempla, mediante el levantamiento topográfico real y actualizado de las obras de urbanización realizadas en los polígonos colindantes del Plan Parcial Garbinet y en la Gran Vía, la conexión con las mismas.

De igual forma, el presente Plan, define el tratamiento de la zona verde pública, PJJ, adscrita a la Red Primaria, situada en posición central del ámbito. 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, dado que cuenta con 1.734 m²s de superficie computable, siendo la superficie total de la misma de 1.962,23 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 pueda asegurar que la misma es la que presta mejor servicio a los residentes y usuarios.





Finalmente, el presente Plan de Reforma Interior de Mejora fija, en concordancia con las determinaciones del Plan Parcial Garbinet, las edificabilidades máximas por usos en todo su ámbito y el número máximo de viviendas de cada una de las manzanas ordenadas pormenorizadamente en la zona Zb.

Entre las alternativas analizadas y ponderadas, acotadas necesariamente por la Homologación Modificativa del Plan General referida al ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora, la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes dado que esta función de "sutura" se encuentra en la base que motivó la referida Homologación.

El apartado 3, del artículo 6 de la LRAU, define las Actuaciones Integradas como *"la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación"*, indicando que deberán someterse a este régimen aquellas actuaciones que exijan producir dos o más solares simultáneamente, transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios. Es, pues, evidente que el régimen idóneo de ejecución del presente Plan de Reforma Interior de Mejora es el de las Actuaciones Integradas. La programación de una Actuación Integrada, única para todo el ámbito del Plan, 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, al abordarlo mediante el mecanismo previsto en la Ley para las Actuaciones Aisladas.

En todo caso, el presente Plan de Reforma Interior de Mejora respeta escrupulosamente las condiciones recogidas en las Fichas de Planeamiento y Gestión de la Homologación Modificativa de Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", que a continuación se reproducen.





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 (P JL), 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	<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
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	<p>Todas las redes de infraestructuras deberán conectarse con las existentes, de forma que completen sistemas funcionales correctos.</p> <p>El Proyecto de Urbanización definirá todos sus elementos de acuerdo con la normativa específica del Ayuntamiento de Alicante.</p>





B2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

a) Reservas de Suelo Dotacional Público.

Se establece como reserva de Suelo Dotacional Público, el suelo destinado a la zona verde pública sita entre las calles Escultor Montañés, Juan de Garay y Burgos, que, con una extensión superficial de 1.962,23 m²s, de los que son computables como Jardín 1.734 m²s, quedará adscrita a la Red Primaria, P.J.L, de conformidad con lo establecido en la Homologación Modificativa del Plan General en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", y el suelo destinado a viales, que se integrará en la Red Secundaria formando parte de la Red Viaria, SRV + SAV, con una extensión superficial computable de 8.598,67 m²s.

Dicha Red Viaria la constituyen las calles Escultor Montañés y Burgos que, en dirección Norte-Sur, permiten articular el área ordenada por el presente Plan con la trama urbana del Barrio del Garbinet, si bien dimensionando su sección transversal a la escala de los espacios servidos y a la importancia de la nueva Gran Vía de Alicante; el semivial de la Calle Nº 13, que constituye la transición con el polígono IV del Plan Parcial "Garbinet", igualmente en dirección Norte-Sur; la calle Nº 14, dispuesta en continuidad con su homóloga del Plan Parcial Garbinet, que conecta los Polígonos IV y XIII y recupera la continuidad de la trama mediante una vía secundaria paralela a la Gran Vía; y la calle Juan de Garay, que constituyendo el límite Sur de la nueva área ordenada pormenorizadamente por el presente Plan, se dispone en dirección Noreste-Suroeste, articulando el ámbito del Plan con el Suelo Urbano del Barrio del Garbinet y con los polígonos colindantes del Plan Parcial "Garbinet".

Sus dimensiones son adecuadas para las exigencias funcionales del tráfico rodado, peatonal, aparcamiento, plantación de arbolado e instalación de señalización, alumbrado público y mobiliario urbano.

b) Fijación de alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes establecidas han sido reflejadas en el **Plano 06. Alineaciones, ejes y rasantes**, del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Alicante la fijación de las alineaciones y rasantes definitivas sobre el terreno, pudiendo llevarse a efecto los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

El Proyecto de Urbanización deberá permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones que puedan operarse en la concreción material del mismo.

c) Exigencias respecto al viario, infraestructuras, etc.

Se deberán respetar las secciones transversales propuestas y reflejadas en el **Plano 05. Ordenación viaria**.





Los esquemas de las infraestructuras previstas son orientativos y quedan recogidos en los Planos Complementarios correspondientes.

d) **Concreción de usos pormenorizados.**

Los usos pormenorizados quedan definidos, para cada manzana, en el **Plano 04. Calificación pormenorizada del suelo**, siendo de aplicación la normativa específica que para cada zona se fija en las Normas Urbanísticas del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

e) **Edificabilidad.**

Aplicando los coeficientes de edificabilidad definidos para cada una de las manzanas edificables resultan las edificabilidades máximas por manzana siguientes:

Manzana GGV1:	$931,79 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	=	2.795,37 m ² t
Manzana GGV2:	$2.361,74 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	=	7.085,22 m ² t
Manzana GGV3:	$2.724,00 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	=	8.172,00 m ² t
Manzana GGV4:	$1.773,44 \text{ m}^2 \times 0,72/0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$	=	1.596,10 m ² t

Dichas edificabilidades están expresadas en metros cuadrados de superficie construída por metro cuadrado de superficie neta de cada una de las manzanas ordenadas en el ámbito del Plan, siendo, por tanto, la edificabilidad máxima del Area de Reparto única, coincidente con el ámbito delimitado para la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía", la suma de las edificabilidades máximas de todas y cada una de las manzanas edificables, es decir, **19.648,69 m²t**.

f) **Delimitación de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía".**

La Homologación Modificativa, a la que el presente Plan de Reforma interior se refiere, 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 delimita por el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, a los efectos de su gestión urbanística, como una única Unidad de Ejecución, denominada **Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía"**, con la finalidad de someter la actividad urbanística a desarrollar en dicho ámbito al régimen propio de las Actuaciones Integradas. La delimitación de dicha Unidad de Ejecución, coincidente con el Area de Reparto única delimitada por la Homologación Modificativa correspondiente, figura grafiada en el **Plano 07. Delimitación de la Unidad de Ejecución "Garbinet – Gran Vía"**.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA EN EL AMBITO DE LA
UNIDAD DE EJECUCION "GARBINET - GRAN VIA", DE ALICANTE**



g) Edificaciones en situación de "Fuera de ordenación".

El presente Plan de Reforma Interior declara "Fuera de ordenación" la totalidad de las construcciones existentes en el ámbito del mismo, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán obras de mera conservación, en consonancia con el Art. 58.6 de la LRAU (Ley 6/1.994).

h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

No existen en el ámbito del Plan bienes o espacios urbanos significativos que deban ser conservados o rehabilitados. Por tanto, no se incluye un Catálogo o normativa de protección específica.

i) Cuadro de Superficies, zonificación y edificabilidad, resultantes de la nueva ordenación. Síntesis estadística.

ZONA	AREA	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ² t	OBSERVACIONES
Zb	Manzana GGV1	931,79	2.795,37	Nº viviendas máximo: 22
Zb	Manzana GGV2	2.361,74	7.085,22	Nº viviendas máximo: 56
Zb	Manzana GGV3	2.724,00	8.172,00	Nº viviendas máximo: 65
EA3	Manzana GGV4	1.773,44	1.596,10	Nº viviendas máximo: 13
TOTAL ZONAS APROVEC. LUCRATIVO		7.790,97	19.648,69	42,98% de la superficie total de la U.E.
Vj (PjL)	Zona verde	1.734,00	—————	Superficie real: 1.962,23 Superficie computable: 1.734,00 9,56% de la superficie total de la U.E.
RV + AV	Viario	8.598,67	—————	Superficie real: 8.370,44 Superficie computable: 8.598,67 47,46% de la superficie total de la U.E.
TOTAL U.E. "GARBINET-GRAN VIA"		18.123,64	19.648,69	100% de la superficie total U.E.

Aprobado Provisionalmente por el Pleno en sesión de 12 de julio de 2005.

El Secretario General del Pleno

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño





C. NORMAS URBANISTICAS





INDICE

C. NORMAS URBANISTICAS.

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





ZONA "Zb". HOMOLOGACION MODIFICATIVA





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 ($15'00 \text{ m}$).

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 ($8,00 \text{ m}$), sin invadir la banda de diez metros ($10,00 \text{ m}$) 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 ($10,00 \text{ m}$) 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 tendedores 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.





ZONA "EA₃". PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION





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 $\frac{2}{3}$ 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.





ZONA "JL". PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION





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





PLANOS DE INFORMACION

01.-	HOMOLOGACION MODIFICATIVA. Calificación global del suelo	1:5.000
02.-	HOMOLOGACION MODIFICATIVA. Delimitación del ámbito objeto de PRIM y Area de Reparto	1:2.000
03.1.-	PARCELARIO. Titulares catastrales y superficie parcelas	1:500
03.2.-	PARCELARIO. Usos	1:500
03.3.-	PARCELARIO. Calidad de construcción edificación existente	1:500
03.4.-	PARCELARIO. Estado de conservación edificación existente	1:500

PLANOS DE ORDENACION

04.-	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. Calificación pormenorizada del suelo	1:500
05.-	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. Ordenación viaria	1:500
06.-	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. Alineaciones, ejes y rasantes	1:500
07.-	PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS: Delimitación de la Unidad de Ejecución "Garbinet - Gran Vía"	1:500

PLANOS COMPLEMENTARIOS

08.-	ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO	1:500
09.-	ESQUEMA RED DE AGUA POTABLE Y RIEGO POR GOTEO	1:500
10.-	ESQUEMA RED SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION	1:500
11.-	ESQUEMA RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION	1:500
12.-	ESQUEMA RED DE ALUMBRADO	1:500
13.-	ESQUEMA RED CANALIZACION TELEFONICA	1:500
14.-	EDIFICACIONES A DEMOLER	1:500

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

