



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PE/APA-9 “VISTAHERMOSA-ORGEZIA”

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de.....1.3.OCT.2004....

Este tomo consta de 68
folios y 1 planos, numerados
desde 1 al 68



Secretario General

Carlos Arteaga Castaño

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PE/APA 9, VISTAHERMOSA ORGEGIA (MANZANA XXVI)**

INDICE



| | <u>Página nº</u> |
|---|----------------------|
| <u>MEMORIA.</u> | |
| 1. ANTECEDENTES | 1 |
| 2. RESUMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL VIGENTE | 2 |
| 3. RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL | 3 |
| 4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO. | 4 |
| 5. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION Nº 2 DEL PLAN PARCIAL. | 5 |

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

| | |
|---|---|
| ART. 1º Campo de aplicación territorial de las ordenanzas. | 1 |
| ART. 2º Alcance de las normas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana. | 1 |
| ART. 3º Terminología de conceptos. | 1 |

| | Página nº |
|---|----------------------|
| TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. | |
| ART. 4º División del sector en zonas. | 2 |
| ART. 5º Estudios de Detalle | 4 |
| ART. 6º Parcelaciones | 5 |
| ART. 7º Proyectos de Urbanización | 5 |
| TÍTULO III. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS. | |
| ART. 8º Condiciones comunes a todas las zonas | 6 |
| ART. 9º Normas Particulares de la zona Z _a | 6 |
| ART. 10º Normas Particulares de la zona Z _b | 13 |
| ART. 11º Normas Particulares de la zona Z _c | 20 |
| ART. 12º Normas Particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (VU) | 25 |
| ART. 13º Normas particulares en la Zona Terciaria | 32 |
| ART. 14º Normas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada y de Equipamiento Terciario (VU-T) | 38 |
| TÍTULO IV. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS | |
| ART. 15º Normas Particulares en la zona D, de equipamiento deportivo | 43 |
| ART. 16º Normas Particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. | 46 |
| ART. 17º Normas Particulares en la zona EQ de Equipamiento | 47 |
| ART. 18º Normas Particulares de la zona JL, reservada para el sistema de espacio libres de dominio y uso público. | 52 |

Página
nº**TÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON
LAS VÍAS PÚBLICAS.**

| | |
|--|----|
| ART. 19º Generalidades | 52 |
| ART. 20º Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y aceras | 53 |
| ART. 21º Saneamiento y abastecimiento de agua | 54 |
| ART. 22º Suministro de energía eléctrica. | 54 |
| ART. 23º Alumbrado exterior. | 55 |

PLANOS**Planos de Información.**


1. Situación PGMO
2. Calificación y Zonificación.
3. Suelo Dotacional.

Planos de Ordenación.

1. Plano de Calificación y Zonificación.
2. Plano de Red Viaria y Suelo Dotacional.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

 000005

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MEMORIA



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PE/APA 9, VISTAHERMOSA ORGEGIA (MANZANA XXVI)**

M E M O R I A

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2003000328 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del sector PE/APA 9, Vistahermosa Orgegia del vigente PGMO.

1. ANTECEDENTES.

1. El 8 de Noviembre de 1993, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del sector PE-APA-9 "Vistahermosa", entre cuyas determinaciones conviene destacar la división del sector en 17 Polígonos de Actuación para abordar su desarrollo. De los mismos, los números 10 y 11, tras haber sido aprobados los respectivos Proyectos de Compensación el 8 de julio de 1994 y el 3 de Marzo de 1995, se encuentran ya completamente urbanizados e, incluso, con las edificaciones en uso, mientras que para el desarrollo del polígono nº 9 se adjudicó un Programa de Actuación Integrada por acuerdo plenario de 3 de Diciembre de 2002 , estando en estos momentos en proceso de desarrollo para ejecutar su urbanización.
2. Por otro lado, el pasado 2 de Diciembre de 2003 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento la "Modificación del Plan Parcial del sector PE/APA-9, Vistahermosa - Orgegia, del PGMO", adjudicándose también el correspondiente Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución definida en el

mismo, que incluía todo el ámbito del sector a excepción de los polígonos citados en el párrafo anterior. Con respecto a las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada del sector, conviene matizar que afectaban solo a una parte del mismo, puesto el ámbito del vigente Plan Parcial que había sido desarrollado (los ya citados polígonos 9,10 y 11) se mantiene, sin modificación de ningún tipo, con la ordenación prevista en éste, siéndole de aplicación la normativa del plan parcial aprobado definitivamente el 8 de Noviembre de 1993.

3. El pasado mes 30 de Junio de 2003 se presentó formalmente ante el Ayuntamiento una petición formulada por D. Francisco Javier Ruiz del Portal Sainz de la Maza para que se modificara la calificación de la manzana XXVI del sector APA/9, Vistahermosa, incluida en el Polígono 11 que, como ya se ha indicado, se encuentra completamente urbanizado y con la edificación de la otra manzana incluida en el mismo (manzana XXVII), construida y destinada al uso comercial.

2. RESUMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL VIGENTE.

1. El plan parcial inicial (cuyas determinaciones siguen vigentes en el ámbito para el que se solicita la modificación puntual), contempla tres zonas edificables con destino privado: Za, Zb y Zc, las dos primeras de uso característico residencial y la última de uso característico comercial. Sin embargo, en la zona Zb se admite también el uso terciario comercial, posibilidad no contemplada en la zona Za.
2. Además de estas condiciones de uso, otra diferencia significativa entre ambas son las distintas superficies de parcela mínima que se exigen para construir agrupaciones de viviendas: 2.250 m² en la zona Za y 4.500 m² en la zona Zb.
3. En la memoria del plan se establecen los criterios por los que se aplicaba una u otra calificación a las manzanas resultantes de la ordenación. Textualmente se dice: *"Dada la parcelación existente y las mismas dimensiones de las manzanas proyectadas se han distinguido dos subtipos, uno el Za que permitiría agrupaciones de viviendas en parcelas de 2.250 m² (y que será la zonificación de las manzanas con superficies inferiores a 4.500 m² o que superando esta magnitud contienen en su interior*

edificaciones que deban ser conservadas o, que presenten una subdivisión que impida adjudicaciones superiores a aquella superficie); y el otro, el Zb que permitiría agrupaciones en parcelas de 4.500 m², para el resto de las manzanas del uso y tipología característicos.

3. RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.

En la modificación puntual que nos ocupa se pretenden abordar tres cuestiones diferentes.

A) Por un lado, el cambio de calificación de la manzana XXVI (según la terminología del plan parcial inicial), pasando de Za a Zb. Dicho cambio es no solo posible atendiendo los criterios del plan parcial citados en el apartado anterior sino también conveniente por las razones que se exponen a continuación:

- a) En primer lugar, la manzana que nos ocupa tiene una superficie de 7.330 m² (superior a los citados 4.500 m²) y una edificabilidad de 3.665 m²t, siendo en estos momentos una parcela única en virtud del Proyecto de Reparcelación del citado Polígono XI, por lo que reúne todos los requisitos genéricos establecidos en la memoria del plan para haber sido calificada inicialmente como Zb.
- b) En segundo lugar, la situación concreta de la referida manzana XXVI entre una parcela colindante de suelo urbano con uso terciario comercial (actual Restaurante Juan XXIII) y la manzana XXVII del plan parcial, que alberga también dos grandes comercios, la hace poco idónea para la construcción de vivienda unifamiliar, razón por la que se informó positivamente dicha solicitud y se dio por el Gerente de Urbanismo la orden de redactar una modificación puntual del Plan Parcial para incluir dicha petición.

B) Por otro, racionalizar la documentación del Plan Parcial vigente mediante la incorporación a esta Modificación Puntual de unas Ordenanzas Refundidas que recojan tanto el texto de la Modificación aprobada el pasado 2 de Diciembre de 2003 como

aquellos artículos que siguen vigentes del Plan Parcial inicial aprobado definitivamente el 8 de Noviembre de 1993 (incluyendo la modificación acordada por el Pleno de 6 de Abril de 1994 como consecuencia de los recursos de reposición interpuestos contra dicha aprobación definitiva). Actualmente hay dos textos independientes de ordenanzas que son aplicables a cada zona concreta, con las dificultades operativas y de manejo documental que dicha situación supone, tanto para los administrados como para la propia administración.

Además se ha corregido un error material detectado en el artículo 10º referido a las condiciones de parcelación de la agrupación de viviendas en la zona Zb. En el apartado V.B del referido artículo se fija en 4.250 m² la superficie de parcela mínima, mientras que en el resto de la Ordenanza (artículo 4.A y párrafo 1º del artículo 10) y en la justificación de la Memoria se establecen 4.500 m², superficie que se considera la correcta.

C) Por último, reflejar en los planos de alineaciones el ajuste derivado del Estudio de Detalle en la calle 4, Parcelas XXX y XXVII del Plan Parcial Sector PE/APA 9 que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante de 27 de Junio de 1999, alineaciones modificadas que, por error, no se reflejaron en la documentación de la Modificación del Plan Parcial que se aprobó el 2 de Diciembre de 2003.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Para abordar la modificación de la calificación de la manzana que nos ocupa, únicamente hay que corregir el plano de calificación y zonificación del plan vigente, cambiando Za por Zb, manteniéndose el resto de la documentación aprobada.

Sin embargo, con el fin de disponer de un único documento de Ordenanzas para todo el ámbito del Plan, se ha procedido a la confección de un texto refundido de las Ordenanzas de aplicación incorporando en el mismo la totalidad de los artículos vigentes. (Plan Parcial inicial aprobado el 8 de Noviembre de 1993 con las inclusiones indicadas en el apartado anterior y Modificación del Plan Parcial aprobada el 2 de Diciembre de 2003)



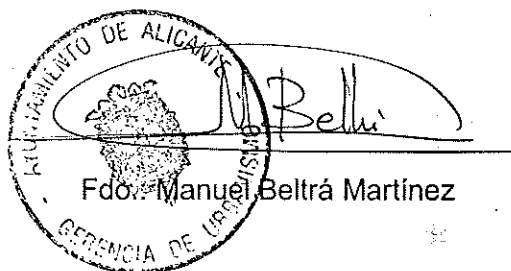
5. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL.

La presente Modificación Puntual consta de la documentación siguiente:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la modificación propuesta.
- B. Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial, incorporando todos los artículos vigentes tanto del Plan Parcial inicial como de la Modificación aprobada el pasado 2 de Diciembre de 2003.
- C. Planos:
 - Planos de Información.
 - 1. Situación PGMO.
 - 2. Calificación y Zonificación.
 - 3. Suelo Dotacional
 - Planos de Ordenación.
 - 1. Plano de Calificación y Zonificación.
 - 2. Plano de Red Viaria y Suelo Dotacional.

Alicante, Enero de 2004

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL
D.T. DE PLANEAMIENTO



GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



000011

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS



TITULO I.

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Art. 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 PE/APA 9.

Art. 2º. Alcance de las normas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes normas 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 Reguladora de la Actividad Urbanística, L.R.A.U., el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, R.P. y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, P.G.M.O., cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Art. 3º. Terminología de conceptos.

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

TITULO II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 4º. División del sector en zonas.

El suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indica en el artículo 26 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

A. Zonas edificables con destino privado.

- Z_a:** Zona de edificación de viviendas unifamiliares y de viviendas agrupadas (con superficie mínima de parcela de 2.250 m²). Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 9º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.
- Z_b:** Zona de edificación de viviendas unifamiliares y de viviendas agrupadas (con superficie mínima de parcela de 4.500 m²). 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.
- Z_c:** Zona de edificación de equipamiento comercial. La normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, artículo 11º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.
- VU:** Zona Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III.1. 12º y se rotula con la clave VU en el plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.



- T:** Zona de Equipamiento Terciario. Zona de edificación comercial y terciario. La normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III artículo 13º y se rotula con la clave T en el plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.
- VU-T:** Zona Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada y de Equipamiento Terciario. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Título III, artículo 14º y se rotula con la clave VU-T en el plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.

B. Zonas para equipamiento, espacios libres de titularidad pública y viario.

- D:** Zona reservada para parques deportivos. 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, las "áreas de juego y recreo para niños" (indicadas con el subíndice "a"). Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 16º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

S/EQ: EQUIPAMIENTO PUBLICO.

- S/ED** Zona reservada para la construcción de equipamientos públicos destinados al uso Educativo-Cultural y para satisfacer los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento.
- S/TD:** Zona reservada para la construcción de equipamiento público destinados al uso Asistencial y para satisfacer los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento.

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación serán únicas, correspondiéndose con las grafiadas en los correspondientes planos. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 17º.

S/JL: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Jardines, áreas de juego y recreo para niños. Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 18º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

S/RV+AV Corresponde a la red viaria del sector, áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar. Además se incluyen aquellas que dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento, artículo 31.

Art. 5º. Estudios de Detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector.

No podrán modificarse mediante Estudios de Detalle: las edificabilidades totales por manzana detalladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

Así mismo podrán, y eventualmente deberán, formularse Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance será el establecido por el Art. 26 de la L.R.A.U. por el art. 65 del R.P. y por el Art. 6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alicante, y con las finalidades siguientes:

- A) Cuando en zonas de edificación de viviendas unifamiliares y de viviendas agrupadas (Z_a , Z_b y VU), el proyecto de reparcelación ubique la edificabilidad con criterios diferentes a la mera aplicación del coeficiente de edificabilidad en metros cuadrados edificables por cada metro



cuadrado, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación, un Estudio de Detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación, que no podrán modificar las condiciones particulares de la zona concreta establecida en las ordenanzas.

- B) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes del viario establecidas por el Plan Parcial.

Art. 6º. Parcelaciones.

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

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

Art. 7º. Proyectos de urbanización.

Con arreglo a lo señalado en los artículos 34 de la L.R.A.U. y 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento, así como el artículo 9 de las NN.UU. del P.G.M.O de Alicante, 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 ejecución completas.



TITULO III.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS

EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

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

El uso predominante en el sector, tal como se indica en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el residencial, con las tolerancias establecidas en el Capítulo VIII del Título V de las NN.UU. del mismo.

Las condiciones generales de dicho uso vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los artículos 90, 91 y 92.

Art. 9º. Normas particulares de la zona Z_a.

La zona Z_a, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares y de viviendas agrupadas en parcelas de superficies no inferiores a 2.250 m² comprende las manzanas edificables en donde existen construcciones que previsiblemente deban conservarse o en los que las dimensiones de las fincas actuales llevarán a adjudicaciones en los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación generalmente no superiores a esta magnitud.

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

I. Usos admitidos.

- A) La construcción de cercas y vallados que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se indican en el art. 60 de las NN. UU. del PGMOU.

B) Se admiten en especial:

1. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas aisladas.
2. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas agrupadas.
3. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
4. Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal contemplados en el art. 94 de las NN. UU. del Plan General.
5. Las construcciones destinadas al uso terciario de oficina en edificio exclusivo.
6. Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el art. 102 de las NN. UU. del Plan General en edificio exclusivo.

II. Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

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 viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

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

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 aéreo- subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

En los supuestos de urbanización de unidades de ejecución cuya redes de saneamiento deban evacuar a través de las correspondientes a otras unidades de posterior realización, se permitirá, hasta tanto pueda entrar en servicio la red, el empleo temporal de fosas sépticas y, en los casos posibles, conexiones transitorias con las redes de funcionamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

- A) Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de setecientos metros cuadrados (700 m^2), fachada a vía pública de al menos veinte metros (20 m) de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de veinte metros (20 m) de diámetro.
- B) No obstante, en el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas la superficie mínima exigible será de dos mil doscientos cincuenta metros cuadrados (2.250 m^2) con unas dimensiones mínimas de cada espacio privativo de vivienda de seis metros (6 m) de fachada y ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) de superficie.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

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

- A) En los usos residenciales y complementarios a ellos las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) desde los linderos.
- B) Las construcciones destinadas a los restantes usos permitidos deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de diez metros (10 m).

IX. Ocupación del solar.

- A) La ocupación del solar por la edificación no excederá del treinta por ciento (30%) de su superficie en usos residenciales y del cincuenta por ciento (50%) en los restantes usos permitidos.
- B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima de las construcciones

- A) La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos plantas más. (B.+2).
- B) La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de ochenta y cinco metros (8'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".



- C) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3 m) la cota del inferior de ellos, la "cota de referencia de la planta baja" se situará a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre dicho plano medio.

- D) Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
- E) Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y una (1) planta de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b, en el art. 55.2.d y 91.3 de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

Asimismo en los usos que lo admitan podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55.2.d. de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

- A) Habrá de preverse en el interior de cada solar, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.
- B) Para los restantes usos admitidos, habrá de preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de superficie construida.

XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

- A) Los espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas, no serán inferiores al cincuenta por ciento (50%) de la superficie del solar. Dentro de ellas las áreas destinadas a jardines e instalaciones deportivas no serán inferiores al veinte por ciento

(20%) de la superficie del solar y deberán permitir la inscripción de una circunferencia de veinticinco metros (25 m) de diámetro.

- B) Podrán proyectarse en ellos locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en el supuesto de agrupaciones residenciales destinados únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad – por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

XIV. Edificabilidad.

- A) El número máximo de viviendas permitido será de una (1) vivienda por parcela cuando se proyecten viviendas aisladas.
- B) En el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas el número de viviendas resultantes de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría sobre el solar si se dividiera éste en parcelas de superficie mínima.
- C) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de medio metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo de ($0'50 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

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

1. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies de techo de locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en las agrupaciones de vivienda especificadas en el epígrafe XIII anterior siempre que la

superficie construida destinada a estos usos sea menor del cinco por ciento (5%) de la máxima permitida en el solar.

4. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
5. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
6. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) de los otros usos admitidos.

Art. 10º. Normas particulares de la zona Z_b.

La zona Z_b, destinada a la edificación de viviendas unifamiliares y de viviendas agrupadas en parcelas de superficies no inferiores a 4.500 m² comprende las manzanas edificables en donde existen construcciones que previsiblemente deban conservarse o en los que las dimensiones de las fincas actuales llevarán a adjudicaciones en los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación generalmente no superiores a esta magnitud.

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

I. Usos admitidos.

- A) La construcción de cercas y vallados que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se indican en el art. 60 de las NN. UU. del PGMOU.
- B) Se admiten en especial:
 1. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas aisladas.

2. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas agrupadas.
3. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
4. Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal contemplados en el art. 94 de las NN. UU. del Plan General, en edificio exclusivo, salvo los campamentos de turismo que únicamente podrán establecerse en manzanas completas cuando estas superen los veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) de superficie.
5. Las construcciones destinadas al uso terciario de oficina en edificio exclusivo.
6. Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el art. 102 de las NN. UU. del Plan General en edificio exclusivo.
7. Las construcciones destinadas al uso terciario comercial contemplado en el art. 95 de las NN. UU. del PGMOU en cualquiera de sus clases y categorías, en edificio exclusivo, siempre que ocuparen manzanas completas con fachada a viario de Plan General.
8. Las construcciones destinadas a salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc) y parque de atracciones, en manzanas completas.

II. Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

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 viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

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

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 aéreo- subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

En los supuestos de urbanización de unidades de ejecución cuya redes de saneamiento deban evacuar a través de las correspondientes a otras unidades de posterior realización, se permitirá, hasta tanto pueda entrar en servicio la red, el empleo temporal de fosas sépticas y, en los casos posibles, conexiones transitorias con las redes de funcionamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

A) Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de setecientos metros cuadrados (700m²), fachada a vía pública de al

menos veinte metros (20 m) de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de veinte metros (20 m) de diámetro.

- B) No obstante, en el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas la superficie mínima exigible será de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²) con unas dimensiones mínimas de cada espacio privativo de vivienda de seis metros (6 m) de fachada y ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

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

- A) En los usos residenciales y complementarios a ellos las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) desde los linderos.
- B) Las construcciones destinadas a los restantes usos permitidos deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de diez metros (10 m).

IX. Ocupación del solar.

- A) La ocupación del solar por la edificación no excederá del treinta por ciento (30%) de su superficie en usos residenciales y del cincuenta por ciento (50%) en los restantes usos permitidos.
- B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima de las construcciones

- A) La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos plantas más. (B.+2).
- B) La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de ocho metros cincuenta centímetros (8'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- C) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3 m) la cota del inferior de ellos, la "cota de referencia de la planta baja" se situará a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre dicho plano medio.



- D) Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
- E) Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y una (1) planta de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b, en el art. 55.2.d y 91.3 de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

Asimismo en los usos que lo admitan podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55.2.d. de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

- A) Habrá de preverse en el interior de cada solar, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.



- B) Para los restantes usos admitidos, habrá de preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de superficie construida.

XIII. Espacios libres de utilización conjunta.

- A) Los espacios libres de utilización conjunta, en el supuesto de agrupaciones de viviendas, no serán inferiores al cincuenta por ciento (50%) de la superficie del solar. Dentro de ellas las áreas destinadas a jardines e instalaciones deportivas no serán inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie del solar y deberán permitir la inscripción de una circunferencia de veinticinco metros (25 m) de diámetro.
- B) Podrán proyectarse en ellos locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en el supuesto de agrupaciones residenciales destinados únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad – por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos-.

XIV. Edificabilidad.

- A) El número máximo de viviendas permitido será de una (1) vivienda por parcela cuando se proyecten viviendas aisladas.
- B) En el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas el número de viviendas resultantes de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría sobre el solar si se dividiera éste en parcelas de superficie mínima.
- C) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de medio metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo de (0'50 m²/ m²).

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

1. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies de techo de locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en las agrupaciones de vivienda especificadas en el epígrafe XIII anterior siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del cinco por ciento (5%) de la máxima permitida en el solar.
4. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
5. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
6. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) de los otros usos admitidos.

Art. 11º. Normas particulares en la zona Z_c

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

I. Usos admitidos.

- A) La construcción de cercas y vallados que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se indican en el art. 60 de las NN. UU. del PGMOU.



B) Se admiten en especial:

1. El uso terciario-comercial contemplado en el art. 95 de las NN.UU del PGMO, en cualquiera de sus clases y categorías.
2. El uso industrial y el de servicios contemplados en los capítulos 4º y 5º del Título IV y 9º del Título V de las NN.UU del Plan General, así como cualquier uso admitido para las áreas industriales por dichas Normas sin otra limitación que la prohibición de los usos industriales definidos en ellas como "producción industrial".

II. Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

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 viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

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 aéreo- subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

En los supuestos de que la urbanización de unidades de ejecución en donde se hayan previstos estos usos se efectúe con antelación a las de otras unidades por cuyas redes de saneamiento deban evacuar se permitirá, hasta tanto pueda entrar en servicio la red, el empleo temporal de fosas sépticas y, en los casos posibles, conexiones transitorias con las redes en funcionamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Para ser edificable cualquier solar deberá tener una superficie no menor de novecientos metros cuadrados (900 m²), fachada a vía pública de al menos veinte metros (20 m) de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de veinte metros (20 m) de diámetro.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

Cuando se trate de solares con fachadas a más de una calle la banda de retranqueo será de diez metros (10 m) en uno de los frentes y de cinco metros (5 m) en los restantes.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) desde los linderos.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de diez metros (10 m).

IX. Ocupación del solar.

A) La ocupación del solar por la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

- B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima de las construcciones

- A) La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos plantas más. (B.+2).
- B) La altura de la edificación no deberá exceder de ocho metros (8 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- C) La altura máxima de la planta baja será de seis metros (6 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". Dentro de ella pondrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el art. 55, punto 2.c de las NN.UU del PGMOU.
- D) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

El suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar, siempre que ésta no exceda de treinta metros (30 m).

Para mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá el solar –a los solos efectos de definir la cota del suelo urbanizado- en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

- E) Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.

- F) Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y una (1) planta de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2b en el art. 55.2.d de las NN.UU del PGMU.

Asimismo en los usos que lo admitan podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55.2.d. de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse en el interior de cada solar, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros (100 m²) o fracción de superficie construida.

XIII. Edificabilidad.

La edificabilidad total será en la manzana XXIV de dos mil trescientos metros cuadrados (2.300 m²) construidos y en la manzana XXXIII de mil ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados (1.868 m²).

La edificabilidad construida, 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. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
4. Las superficies construidas de techo de entreplanta.
5. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) construidos,

Art. 12º. Normas particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (VU)

La zona **VU**, destinada a la edificación de Viviendas Unifamiliares en parcelas de superficies no inferiores a 625 m² comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

Esta Normativa deriva directamente de la correspondiente a la de la zona Za del Plan Parcial inicial que se modifica con este documento.

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

I. Uso Dominante

El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas aisladas.

II. Usos Compatibles

Se admiten como usos compatibles:



1. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas adosadas/agrupadas.
2. Los usos complementarios al de vivienda, tales como piscina, zonas deportivas, jardines, áreas de juego, aparcamiento, etc., y los despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
3. Las construcciones destinadas a servicios de alojamiento temporal contemplados en el artículo 94 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.
4. Las construcciones destinadas a los uso terciario de oficina en edificio exclusivo.
5. Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.
6. La construcción de cercas y vallados que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se indican en el artículo 60 de las NN.UU. del P.G.O.U.

III. Usos prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

IV. Accesos y viarios privados

Los viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

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

V. 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 aéreo- subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

VI. Dimensiones mínimas de parcelación

Hay tres supuestos:

- A) Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de seiscientos veinticinco metros cuadrados (625 m^2), fachada a vía pública de al menos veinte metros (20 m) de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de veinte metros (20 m) de diámetro.
- B) No obstante, en el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas la superficie mínima exigible será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) con unas dimensiones mínimas de cada espacio privativo de vivienda de seis metros (6 m) de fachada y ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) de superficie.
- C) Todas aquellas parcelas que dispongan de una edificación ya existente en su interior que se pretenda integrar en la ordenación y que no cumplan las dimensiones mínimas establecidas en el apartado A del presente artículo, se considerarán parcelas mínimas a los efectos previstos en estas ordenanzas y en la legislación urbanística aplicable.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) para el uso residencial y de al menos diez metros (10 m) para otros usos, desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a tres metros (3 m) para el uso residencial y de al menos (5 m) para otros usos, al resto de los linderos.

IX. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de seis metros (6 m).

X. Ocupación del solar

- A) La ocupación del solar por la edificación no excederá del cuarenta por ciento (40%) de su superficie en usos residenciales y del sesenta por ciento (60%) en los restantes usos permitidos.
- B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

XI. Altura máxima de las construcciones

- A) La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, planta baja y dos plantas piso, (P.B.+2 P.P.).
- B) La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de ocho metros cincuenta centímetros, 8'50 metros sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura máxima total es de 10 m.
- C) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con

la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30,00 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3 m) la cota del inferior de ellos, la "cota de referencia de la planta baja" se situará a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre dicho plano medio.

- D) Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
- E) Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y una (1) planta de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b, 67.2 y 91.3 de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

Asimismo en los usos que lo admitan podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55.2.d. de las NN.UU. del P.G.M.O.U.

XII. Aspecto exterior de las edificaciones

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XIII. Plazas de aparcamiento

- A) Habrá de preverse en el interior de cada solar, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.
- B) Para los restantes usos admitidos, habrá de preverse, los mínimos que exige el Anexo al R.P.C.V. en su art. 13, dependiendo del uso al que se destine.

XIV. Espacios libre de utilización conjunta

- A) Los espacios libres de utilización conjunta, en los supuestos de agrupaciones de viviendas, no serán inferiores al (50%) de la superficie del solar. Dentro de ellas las áreas destinadas a jardines e instalaciones deportivas no serán inferiores al (20%) de la superficie del solar y deberán permitir la inscripción de una circunferencia de veinticinco metros (25 m) de diámetro.

Podrán proyectarse en ellos locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en el supuesto de agrupaciones

residenciales destinados únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XV. Edificabilidad

- A) El número máximo de viviendas permitido será de una (1) vivienda por parcela cuando se proyecten viviendas aisladas.
- B) En el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas el número de viviendas resultantes de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría sobre el solar si se dividiera éste en parcelas de superficie mínima.
- C) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de medio metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo de ($0'50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).

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

- 1. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros ($1'50 \text{ m}$).
- 2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
- 3. Las superficies de techo de locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en las agrupaciones de vivienda especificadas en el epígrafe XIII anterior siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del cinco por ciento (5%) de la máxima permitida en el solar.
- 4. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.

5. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
6. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) de los otros usos admitidos.

Art. 13º. Normas particulares en la zona Terciaria

La zona terciaria clave (T) recoge la dotación prevista para el equipamiento terciario, cuya presencia, en especial la del terciario-comercial, dada la tipología predominante en el sector y sus dimensiones, ha de quedar garantizada en todos los aspectos desde el mismo planeamiento.

Los usos Terciarios, en general, son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

Para ello se han previsto dos manzanas específicas en el plano de calificación y zonificación del Plan Parcial (clave T).

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

I. Uso Dominante

El Terciario, que comprenden los servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas. Estos usos quedan regulados en el Capítulo 3º, artículos 93 al 97, de las NN UU del P.G.M.O. de Alicante. Respecto a los usos comerciales, serán de aplicación en el presente plan las determinaciones del artículo 95 de las N.N.U.U. del P.G.M.O, no obstante, también podrán emplazarse los denominados "supermercados" por el mismo artículo.



II. Usos Compatibles

Se admiten:

1. La construcción de cercas y vallados, que estará sometida a licencia con arreglo a las condiciones que se indican en el artículo 60 de las NN. UU. del Plan General.
2. El uso Dotacional regulado en el capítulo 5º, artículos 99 al 100, de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante, en cualquiera de sus clases y categorías.
3. El uso industrial que viene recogido en los artículos 97.2.c y 97.2.d de las N.N.U.U. del P.G.M.O. de Alicante.

III. Usos prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

IV. Accesos y viario privados

Los viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

V. 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.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

VI. Dimensiones mínimas de parcelación

Para ser edificable cualquier solar deberá tener una superficie no menor de novecientos metros cuadrados (900 m²), fachada a vía pública de al menos veinte metros (20 m) de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de veinte metros (20 m) de diámetro.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres de público

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5 m) desde los linderos.

IX. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos de cinco metros (5 m)

X. Ocupación del solar

A) .La ocupación del solar por la edificación no excederá del sesenta por ciento (60%) de su superficie; medida conforme establece el artículo 53 de las NN. UU. del P.G.M.O. de Alicante.

B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.



- C) No computarán a estos efectos, los aparcamientos situados en planta baja, siempre y cuando estén cubiertos por elementos livianos tales como marquesinas abiertas, parasoles, etc; y no cerrados lateralmente en su perímetro.

XI. Altura máxima de las construcciones

- A) La altura de la edificación no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos más (B+2).
- B) La altura de la edificación no deberá exceder de doce metros (12 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- C) La altura máxima de la planta baja será de seis metros (6 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". Dentro de ella podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. de las NN. UU. del P.G.M.O.U.
- D) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3 m) la cota del inferior de ellos, la “cota de referencia de la planta baja” se situará a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre dicho plano medio.

- E) Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
- F) Se admiten semisótano, entendiéndose por tal el primer sótano situado bajo la planta baja, y dos (2) plantas de sótano; entendido y con las tolerancias a que se refieren los artículos 55.2.b. y 67.2 de las NN. UU. del P.G.M.O.U.

XII. Aspecto exterior de las edificaciones

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado, tales como fibrocemento en planchas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta:
- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.



XIII. Plazas de aparcamiento

Habr  de preverse en el interior de cada solar, como mínimo, para usos comerciales una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados construidos (25 m²) o fracción de superficie construida. Para otros usos terciarios, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso terciario.

Se cumplir  con el Art. 10 y 13 del R.P.

XIV. Edificabilidad

La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de (0,45 m²/m²) de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo.

La edificabilidad construida, 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. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en Planta Baja.
3. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
4. Las superficies construidas de techo de entreplanta.
5. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos.

Art. 14º. Normas particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada y de Equipamiento Terciario (VU-T)

La zona VU-T, destinada tanto a la edificación de Viviendas Unifamiliares Aisladas como a la de Equipamiento Terciario comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

Se ha previsto una única manzana (M 6) en el plano de calificación y zonificación del presente plan parcial (clave VU-T).

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

I. Uso Dominante

1. El uso residencial en construcciones destinadas a viviendas aisladas.
2. El uso terciario, que comprende los servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas. Estos usos quedan regulados en el Capítulo 3º, artículos 93 al 97, de las NN UU del P.G.M.O. de Alicante. Respecto a los usos comerciales, serán de aplicación en el presente plan las determinaciones del artículo 95 de las N.N.U.U. del P.G.M.O, no obstante, también podrán emplazarse los denominados "supermercados" por el mismo artículo.

II. Usos Compatibles

Se admiten como usos compatibles:

Dependiendo del uso por el que se opte, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 12.II y 13.II de las presentes ordenanzas.

III. Usos prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

IV. Accesos y viarios privados

Los viales privados en el interior de las parcelas deberán tener las condiciones exigidas por la normativa contra incendios para el acceso de los medios de lucha contra el fuego.

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

V. 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 aéreo- subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos (casilleros, postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

VI. Dimensiones mínimas de parcelación

Lo dispuesto en los artículos 12.VI y 13.VI de las presentes ordenanzas, según se trate del uso residencial o del terciario.

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

Lo dispuesto en los artículos 12.VII y 13.VII de las presentes ordenanzas, según se trate del uso residencial o del terciario.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a tres metros (3 m) para el uso residencial y de al menos (5, m) para el uso terciario y otros usos, al resto de los linderos.

IX. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

Lo dispuesto en los artículos 12.IX y 13.IX de las presentes ordenanzas, según se trate del uso residencial o del terciario.

X. Ocupación del solar

- A) La ocupación del solar por la edificación no excederá del cuarenta por ciento (40%) de su superficie en usos residenciales y del sesenta por ciento (60%) en los restantes usos permitidos, medida conforme establece el artículo 53 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.
- B) No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- C) En el supuesto de uso no residencial, no computarán a estos efectos, los aparcamientos situados en planta baja, siempre y cuando estén cubiertos por elementos livianos tales como marquesinas abiertas, parasoles, etc; y no cerrados lateralmente en su perímetro.

XI. Altura máxima de las construcciones

Lo dispuesto en los artículos 12.XI y 13.XI de las presentes ordenanzas, según se trate del uso residencial o del terciario.

XII. Aspecto exterior de las edificaciones

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.



- D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

XIII. Plazas de aparcamiento

Lo dispuesto en los artículos 12.XIII y 13.XIII de las presentes ordenanzas, según se trate del uso residencial o del terciario.

XIV. Espacios libre de utilización conjunta

- A) Los espacios libres de utilización conjunta, en los supuestos de agrupaciones de viviendas, no serán inferiores al (50%) de la superficie del solar. Dentro de ellas las áreas destinadas a jardines e instalaciones deportivas no serán inferiores al (20%) de la superficie del solar y deberán permitir la inscripción de una circunferencia de veinticinco metros (25 m) de diámetro.

Podrán proyectarse en ellos locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en el supuesto de agrupaciones residenciales destinados únicamente a los copropietarios de la respectiva comunidad.

XV. Edificabilidad

- A) El número máximo de viviendas permitido será de una (1) vivienda por parcela cuando se proyecten viviendas aisladas.
- B) En el supuesto de proyectarse viviendas agrupadas el número de viviendas resultantes de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría sobre el solar si se dividiera éste en parcelas de superficie mínima.
- C) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de medio metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo de (0'50 m²/ m²).

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

1. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies de techo de locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en las agrupaciones de vivienda especificadas en el epígrafe XIII anterior siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del cinco por ciento (5%) de la máxima permitida en el solar.
4. Las superficies construidas en sótanos y semisótanos.
5. Las superficies construidas de techo de entreplanta en los usos que la admitan.
6. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos en planta baja, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) de los otros usos admitidos.

TITULO IV.

NORMAS APLICABLES A LOS ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.

Art. 15º. Normas particulares en la zona D, de equipamiento deportivo.

La zona D corresponde a las reservas destinadas a parque deportivo en aplicación de la reglamentación urbanística.

Para ello se ha reservado una gran parcela de 9.855 m² en la manzana XXXII, con fácil acceso y muy favorables condiciones para este uso (además de las posibilidades que ofrecen los grandes espacios libres del Plan Parcial).

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

I. Usos admitidos.

Solamente se permiten los deportivos y, complementariamente, jardines y áreas de juego y recreo de niños.

II. Usos prohibidos.

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

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 instalaciones propiamente deportivas deberán ser utilizables para los vehículos de minusválidos. En general el tratamiento, salvo en los eventuales circuitos para recorridos en bicicleta, deberá cuidar la

integración con la jardinería, ordenando todos los recorridos de modo paisajístico, con plantaciones de arbustos y árboles.

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.

En los supuestos de que la urbanización de las unidades de ejecución en donde se hayan previsto estos usos se efectúe con antelación a las de otras unidades por cuyas redes de saneamiento deban evacuar se permitirá, hasta tanto pueda entrar en servicio la red, el empleo temporal de fosas sépticas y, en los casos posibles, conexiones transitorias con las redes en funcionamiento.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde la alineación exterior de las vías públicas.

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

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a diez metros (10 m) desde los linderos.

VII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de diez metros (10 m)

VIII. Ocupación del solar.

Al menos deberá quedar libre de edificación el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total, si bien dentro de esta superficie, diseñada como trama verde

en la que se implanten las edificaciones e instalaciones de uso deportivo cabrán los recorridos ciclistas y de marcha a pie, y pistas al aire libre.

IX. Altura máxima de las construcciones.

- A) La altura de las edificaciones e instalaciones no deberá exceder, en su punto extremo, de quince metros (15 m) medidos sobre el pavimento inferior de la construcción, y si no lo hubiera, sobre la cota del terreno en contacto con la edificación o instalación.
- B) Se permite una (1) planta de sótano, con las tolerancias previstas en los art. 55.2.b en el art. 55.2.d de las NN. UU. del PGMO.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá exciuir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D) En el supuesto de preverse cerramientos de parcela podrán ser de fábrica revestida y pintada, de fábrica de caravista, de hormigón visto o, incluso, de traviesas de ferrocarril, sin exceder de un metro veinte centímetros (1'20 m) de altura.

XI. Plazas de aparcamiento.

No se permite la utilización de esta zona para aparcamiento de vehículos que no sean bicicletas y ciclomotores, para los que se reservará la vigésima parte de la superficie de la zona repartida entre sus espacios libres.

XII. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela no destinados a circulación peatonal o de bicicletas deberán ajardinarse, utilizando fundamentalmente elementos arbóreos de tronco alto.

XIII. 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 m²)

La edificabilidad construida, 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. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m)
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies construidas en sótano.

Art. 16º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres supone unas dimensiones absolutas muy importantes e, incluso, relativas respecto de los espacios libres que hoy posee la ciudad, con un módulo de espacios libres por vivienda que supera en algo más de tres veces el que se resultaría de la simple aplicación de los estándares legales y reglamentarios, debido a la reserva mínima para este uso del diez por ciento del total del sector derivada del art. 83.2.c de la Ley del Suelo.

Las características paisajísticas y singulares que se presentan en la Loma Redonda han llevado a incluirla en su mayor parte dentro de esta zona.



Además, en el gran paseo central proyectado se han previsto áreas de juego de niños (que se muestran con el subíndice a) y una gran rotonda que lo remata, con su espacio central también destinado a espacio libre. Igualmente los viales que parten de esta última en rotondas ajardinadas.

Finalmente, se han proyectado unos jardines menores en diversos puntos y un gran jardín en el extremo noreste del sector.

Funcionalmente, el sistema de espacios libres del Plan Especial 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 los distintos polígonos habrán de desarrollarse los diversos espacios libres, subrayando el carácter paisajístico/forestal del gran parque de la Loma Redonda y el de espacios ajardinados de uso más intenso en los restantes.

Las condiciones de uso serán las establecidas en el art. 101 de las NN.UU. del PGMO de modo que en el parque la Loma Redonda se ajuste a lo señalado en el punto 2 del mismo salvo la previsión de plazas de aparcamiento en su interior, y con la reserva expresa para un depósito de agua, semienterrado e integrado en el perfil de la Loma y en el punto 3 para el resto de las áreas incluidas en esta dotación.

Art. 17º. Normas particulares en la zona EQ de Equipamiento.

La zona EQ comprende el ámbito que se delimita en el Plano de Calificación y Usos Pormenorizados, con las condiciones generales establecidas en el Capítulo 5º del P.G.M.O. de Alicante.

Se distinguen dos tipos de Equipamientos los que llevan la sigla S/ED, que es un equipamiento educativo-cultural y el que lleva la sigla S/TD, que es un equipamiento asistencial.



La normativa específica que regula los usos es:

I. Usos admitidos.

Sólo se admitirán los usos dotacionales de titularidad pública siguientes:

1. En la zona S/ED, los usos dotacionales escolares (Educativo-Cultural).
2. En la zona S/TD, los usos dotacionales asistenciales.

En ambos casos, cabrá la posibilidad de implantar el uso residencial mediante la materialización de una vivienda para el personal subalterno que cuide de la edificación.

En todo caso, se podrá sustituir los usos dotacionales públicos previstos por otros usos dotacionales públicos siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 58.4 de la L.R.A.U.

II. Usos prohibidos.

Están prohibidos cualesquiera usos que no tengan la consideración jurídica de dotacional público.

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 Anteproyecto de Urbanización.

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

- D) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

En los terrenos con pendientes inferiores al ocho por ciento (8%) el suelo urbanizado en contacto con la edificación vendrá definido por la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del solar siempre que ésta no exceda de treinta metros (30 m) de longitud.

Para los terrenos con pendientes superiores o con mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá la longitud de fachada del solar –a los solos efectos de definir la cota de suelo urbanizado– en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.

No obstante, cuando se actuare en manzanas completas cuyo plano medio –definido por la media de las cotas de los vértices del polígono que forman los ejes de las calles que las delimiten– sobrepasare en tres o más metros (3 m) la cota del inferior de ellos, la "cota de referencia de la planta baja" se situará a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre dicho plano medio

VIII. Aspecto exterior de las edificaciones.

- A) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B) En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, etc.
- C) Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.



D) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

IX. Plazas de aparcamiento.

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

X. Espacios libres de parcela.

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

XI. Edificabilidad.

La edificabilidad total será como máximo de $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y su ordenación volumétrica podrá definirse mediante estudio de detalle a redactar, pudiendo ser la propia administración quien la establezca.

La edificabilidad construida, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

1. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1'50 m).
2. Las superficies construidas de techo no cerradas, situadas en planta baja.
3. Las superficies construidas en sótano.

Art. 18º. Normas particulares de la zona JL, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, distinguiéndose con la clave:

S/ JL – Jardines: Son aquellos cuya superficie mínima es mayor de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo de la superficie mínima.

Se tendrá en cuenta la reglamentación para las áreas ajardinadas descrita en el artículo 101 de las NN.UU. del P.G.M.O.

Las características paisajísticas y singulares que se presentan en la Loma Redonda han llevado a incluirla en su mayor parte dentro de esta zona.

Además, en el gran paseo central proyectado se ha previsto una gran rotonda que lo remata, con su espacio central también destinado a espacio libre.

I. Usos admitidos

No se permite ningún tipo de edificación, excepto para instalaciones técnicas, servicios del parque o jardín, juegos y pequeñas concesiones que no superen, en conjunto, el 5% de ocupación del parque realmente en servicio. Se toleran quioscos, prensa, flores o similares. También se autorizan las infraestructuras afectadas a servicio público como los centros de transformación o de bombeo.



TITULO V

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

Art. 19º. 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 en el art. 104 "Infraestructura de transporte" de las mismas Normas.

Art. 20º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos 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 de las unidades de ejecución.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para soportar, 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 del paseo longitudinal central, deberán señalarse los correspondientes a minusválidos (2% del total) –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 treinta (30 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 deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes, con una separación entre sí que no exceda de seis metros (6 m) salvo en aquellas vías continuación de las del sector urbano de Vistahermosa que mantendrán su propio tratamiento.

Las pendientes fijadas en los planos nº 2 de ordenación (planos de viales) admitirán al desarrollar los proyectos de urbanización de las unidades de ejecución situadas en el norte y oeste del sector tramos en que esta pendiente alcance el doce por ciento en los términos que permite el art. 104. 1.f de las NN.UU. del PGMOU.

Art. 21º. Saneamiento y abastecimiento de agua.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las contenidas en el pliego de prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta", con las particularidades señaladas en el Estudio económico-financiero del presente Plan Parcial y las posibilidades de soluciones transitorias apuntadas en los apartados IV de los artículos 9º a 14º anteriores.

Art. 22º. Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al suministro de energía eléctrica, deberán ajustarse a lo señalado en el Estudio económico-financiero del presente Plan Parcial y las normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Comunidad Autónoma. 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".

**Art. 23º. 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 alumbrado público" y a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

La iluminación media en servicio será mayor de 30 luxes en el paseo central y las dos vías contempladas en el Plan General (con una uniformidad media de 0'40), pudiendo oscilar en los demás entre 10 y 30 luxes según su importancia. En los jardines superará los 10 luxes y en el parque deberá responder a su criterio paisajístico como receptor de vistas desde el resto de la ciudad.

Alicante, Enero de 2004.

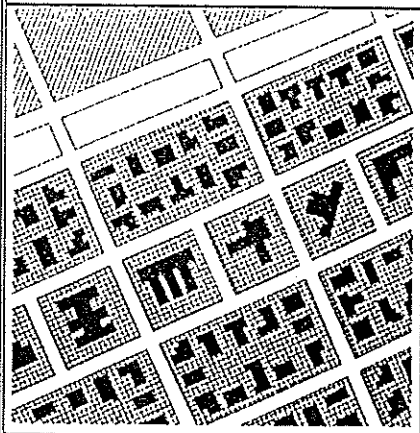
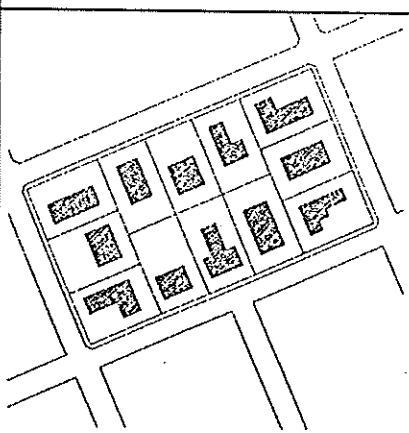
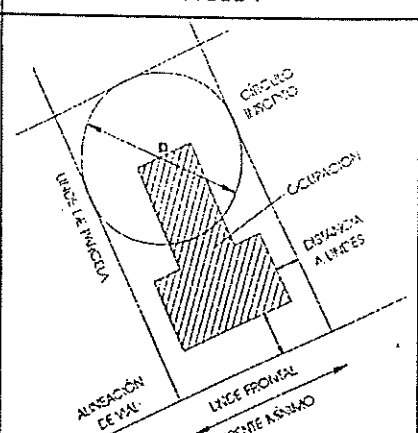
000067

| | | |
|--|---|-------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADO | | CÓDIGO: T |
| MUNICIPIO: VISTAHERMOSA - ALICANTE | | PLAN PARCIAL APA/9 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO | USO GLOBAL TERCIARIO |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Uso DOMINANTE | Usos COMPATIBLES | Usos INCOMPATIBLES |
| TERCIARIO (Art. 93 al 96 NN.UU) | RESIDENCIAL | EL RESTO |
| | DOTACIONAL (Art. 99 NN.UU) | |
| | INDUSTRIAL (Art. 97.2.b,c y d NN.UU) | |
| | | |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| PARCELA | | POSICIÓN de la edificación | |
| Parcela mínima | 900 m ² | Distancia mínima al linde frontal | 5 metros |
| Fachada mínima a vía pública | 20 m | Distancia mínima entre edificaciones | 5 metros |
| Circulo inscrito mínimo adosada | 20 m | | |
| | | | |
| | | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad neta | 0,45 m ² /m ² s | Altura máxima reguladora | 3 plantas |
| Coefficiente de ocupación | 60 % | Altura máxima total | 12 metros |
| | | | |
| | | | |

| OTRAS CONDICIONES | |
|--|--|
| Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m ² en uso terciario no comercial | |
| 1 plaza por cada 25 m ² en uso comercial | |
| | |
| | |
| | |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|--|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

| | | |
|---|--------------------------------------|------------------------|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS | | CÓDIGO: VU |
| MUNICIPIO: VISTAHERMOSA - ALICANTE | | PLANPARCIAL APA/9 |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO | USO GLOBAL RESIDENCIAL |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|---------------------|--|--------------------|
| Uso DOMINANTE | Usos COMPATIBLES | Usos INCOMPATIBLES |
| RESIDENCIAL AISLADA | RESIDENCIAL ADOSADA/AGRUPADA COMPLEMENTARIOS ALOJ. TEMPORAL (Art.94 NN.UU.) DOTACIONES (Art.104 NN.UU.) | EL RESTO |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---------------------------------------|--|---|----------------|
| PARCELA | | POSICIÓN de la edificación | |
| Parcela mínima aislada | 625 m ² | Distancia mínima al linde frontal (Residencial) | 5 metros |
| Frente mínimo de parcela aislada | 20 metros | Distancia mínima al linde frontal (Otros Usos) | 10 metros |
| Círculo inscrito mínimo aislada | 20 metros | Distancia mínima al resto de linderos (Residencial) | 3 metros |
| Parcela mínima adosada | 2.500 m ² | Distancia mínima al resto de linderos (Otros Usos) | 5 metros |
| E. privativa adosada: Fachada mínima | 6 metros | Retranqueo entre edificaciones | 6 metros |
| Superficie mínima | 150 m ² | | |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad neta | 0,50 m ² i/m ² s | Número máximo de plantas | PB + 2 PP |
| Coefficiente de ocupación residencial | 40 % | Altura máxima reguladora | 8,50 metros |
| Coefficiente de ocupación otros usos | 60 % | Altura máxima total | 10,00 metros |
| Coefficiente de ocupación sótanos | 100 % | Semisótanos | Si |
| | | Sótanos | Si |
| | | Aprovechamientos bajo cubierta | Pte. Máx. 50 % |

| OTRAS CONDICIONES |
|---|
| Dotación de aparcamientos: En usos residenciales, 1 plaza interior por vivienda En otros usos, 1 plaza por cada 100 m ² i |
| Agrupaciones: Se estará a lo dispuesto por el art. 156 NN.UU. |
| Entreplantas: Se admiten en los usos permitidos en el art. 55.2.d NN.UU. |

