

Dictaminado *favorablemente* por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 23 de abril de 2012.

El Secretario de la Comisión,



Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 30 de abril de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,



Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA-GOTETA (PE-APA/10)

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de octubre de 2011.

La Concejala – Secretaria



Marta García-Romeu de la Vega

GMU

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Departamento Técnico de Planeamiento





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
PLAN PARCIAL VISTAHERMOSA- GOTETA
(PE-APA/10)



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

INDICE

MEMORIA

- 1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.
 - 1.1 Antecedentes
 - 1.2 Solicitud y encargo de redactar la presente modificación.

- 2 OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

- 3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

- 4 CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA
 - 4.1 Contenido en el Planeamiento vigente
 - 4.2 Contenido de la Modificación que se propone

ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION

1.1. Antecedentes

El Plan Parcial APA/10 Vistahermosa - Goteta fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión celebrada el día 4 de octubre de 1991. El ámbito del Sector se dividió, a efectos de su desarrollo, en tres polígonos o unidades de actuación, de los que en estos momentos el Polígono I se encuentra totalmente ejecutado, el Polígono III se halla urbanizado y en fase de edificación y el Polígono II no se ha iniciado su desarrollo.

El Plan Parcial ha tenido 4 modificaciones puntuales, de las que las tres primeras afectaban exclusivamente al polígono I y la cuarta afectaba al polígono III. Los objetivos perseguidos por cada una de ellas eran los siguientes:

La modificación nº 1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 4 de Octubre de 1991, tenía por objeto modificar la situación de las zonas verdes, con el fin de incorporar la pinada existente, protegiéndola y conservándola.

La modificación nº 2 tuvo como objeto la distribución de la edificabilidad de la manzana de Uso Comercial entre las dos parcelas en que se subdividió esta manzana, instrumentalizándose mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 3 de diciembre de 1996. Posteriormente se redactó el Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Testadal, que afectaba al borde oriental del sector Plan Parcial Vistahermosa-Goteta y a una finca de suelo urbano colindante con el sector, teniendo por objeto modificar las alineaciones inicialmente definidas para ajustarlas al trazado viario previsto en la Avda. de Denia, incorporando a la zona verde del Plan Parcial una pequeña porción del suelo; este Plan fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 4 de Junio de 2002

La modificación nº 3, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 20 de Enero de 2004, tenía por objeto posibilitar la admisión del uso dotacional en la manzana de equipamiento comercial.

La modificación nº 4, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno de 27 de Julio de 2006, tenía un tripe objeto: la actualización y ajustes del sistema viario y

la introducción de una calle peatonal; la actualización de la ordenación, concretando la posibilidad prevista en el Plan Parcial de edificación plurifamiliar con la tipología de edificación abierta en la manzana exenta del polígono III; y considerar, de forma indefinida, la compatibilidad del uso de estación de servicio en la parcela delimitada a tal fin en el Plan, coincidente con la que ocupa la estación de servicio existente en la actualidad ubicada en la margen meridional de la Avda. de Denia. Además, se aprovechó para realizar una actualización del articulado general de las ordenanzas del Plan Parcial que se remontaban al año 1992

1.2 Solicitud y encargo de redactar la presente modificación.

D. Bartolomé Lloret Giménez, en representación de TECALIA 20, S.L., mediante instancia de Registro de Entrada E2011007910 de fecha 5 de julio de 2011, puso de manifiesto que en las zonas residenciales de edificación abierta del sector del Plan Parcial Vistahermosa-Goteta (APA/10) no se admitían como uso compatible el dotacional de equipamiento, cuando en todas las zonas de suelo urbano calificadas por los distintos planes, el uso dotacional era siempre un uso compatible con el característico, ya fuese residencial o industrial. Por ello solicitó al Ayuntamiento que realizase de oficio una modificación puntual del citado Plan Parcial, a fin de posibilitar el uso de equipamiento dotacional en edificio exclusivo en las zonas residenciales calificadas de Edificación Abierta.

Las razones expuestas por el solicitante se consideraron totalmente aceptables en el informe de Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento de fecha 4 de agosto de 2011, ya que, como decía el solicitante, los usos dotaciones son, normalmente, unos usos compatibles con el uso residencial. Por tanto, en opinión de este técnico, se consideraba que debería accederse a lo solicitado y procederse a redactar de oficio, por los servicios técnicos municipales, la Modificación Puntual del Plan Parcial Vistahermosa-Goteta (APA/10), dado que, de acuerdo a lo establecido en el art. 88.1 de la LUV, los particulares solo pueden promover planes o sus modificaciones (art. 94.1) en desarrollo de un Programa, y en el presente caso los agentes urbanizadores han finalizado sus actuaciones en el Sector.

A la vista de la solicitud y del referido informe, la Concejala de Urbanismo encarga la redacción de la Modificación Puntual del Plan Parcial Vistahermosa-Goteta (APA/10) al Departamento Técnico de Planeamiento, mediante Orden de Trabajo de fecha 16 de agosto de 2011.

2. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual es posibilitar la admisión del uso dotacional de equipamiento en las zonas residenciales, tanto de vivienda unifamiliar como de edificación abierta, y asimilar los usos permitidos en las dotaciones de equipamientos a los relacionados en el Plan General.

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

En las condiciones de uso de todas las zonas del suelo urbano establecidas por el Plan General se admiten, en las Normas Urbanísticas, el uso dotacional como un uso compatible con el uso característico. Este mismo criterio se sigue en los planes de desarrollo del Plan General, en los que se ha mantenido, normalmente, esta compatibilidad en las distintas zonas calificadas por los respectivos planeamientos.

En el caso que nos ocupa, el Plan Parcial APA/10 Vistahermosa-Goteta, regula los usos dotacionales de equipamiento en el artículo 15 *Equipamiento social* y la regulación de los usos residenciales se realiza en los artículos 16 *Zonas residenciales de vivienda unifamiliar* y 17 *Zonas residenciales de Clasificación edificación abierta*. En el art. 15 se enumera una serie de usos dotacionales que es menor que la relacionada en el art. 102 *Condiciones particulares de los equipamientos* de las Normas Urbanísticas del Plan General y, además, se limita a los usos de titularidad pública, cuando en el Plan General las dotaciones pueden ser de titularidad pública o privada. Por otra parte, en los artículos 16 y 17 no se incluyen los usos dotacionales como usos permitidos en las zonas residenciales, cuando los equipamientos no solo son unos usos que no resultan incompatibles con el residencial, sino que, al contrario, son usos complementarios con la vivienda.

Así pues, parece oportuno posibilitar en el Plan Parcial APA/10 Vistahermosa-Goteta que los equipamientos contemplen todos los usos y actividades relacionados en el Plan General y que en las dos zonas residenciales previstas se admitan los usos dotacionales de equipamiento como usos permitidos, modificando la redacción de los referidos artículos de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Esta modificación no incrementa la edificabilidad de uso residencial, pudiendo incluso disminuirla si se utilizase parte de esta edificabilidad para un uso dotacional privado, por tanto, no se disminuye el estándar dotacional del Plan Parcial

vigente, exigido en el art. 212 *Modificaciones de Planes* del ROGTU, pudiendo, en su caso, incrementarse si se utilizase esta permisibilidad del uso dotacional.

Además, se aprovecha esta modificación para eliminar el término de "Clasificación" del enunciado del art. 17 *Zonas residenciales de Clasificación edificación abierta*, ya que debería ser "Calificación", pero, en cualquier caso, es mejor su supresión por resultar superfluo e incluso desconcertante.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La Modificación Puntual afecta únicamente a las Normas Urbanísticas y mas concretamente a los artículos 15 *Equipamiento social*, 16 *Zonas residenciales de vivienda unifamiliar* y 17 *Zonas residenciales de Clasificación edificación abierta*.

4.1 Contenido en el Planeamiento vigente

Art. 15. Equipamiento social: Incluye espacios reservados para usos públicos religiosos, asistenciales o sanitarios. Los usos admitidos serán desarrollados por administraciones públicas o entidades religiosas, no pudiendo admitirse titularidad privada o gestión particular.

Se permiten los siguientes usos:

- Usos relacionados con el culto de cualquier religión.
- Viviendas. Como máximo dos para personas encargadas del culto.
- Comercial relacionado con el culto.
- Oficinas con carácter administrativo público.
- Aparcamientos anexos a los centros ubicados.

Art. 16. Zonas residenciales de vivienda unifamiliar. Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Edificación de carácter deportivo, que no exija cambio de tipología en la edificación.
- Garajes de carácter particular para las viviendas.
- Hotelero residencial. Que no exija un cambio de tipología en la edificación y entendiéndose como tal el definido en el art. 94, 1, 2 y 3 del vigente P.G.O.U.

- Comercial.

Art. 17. *Zonas residenciales de Clasificación edificación abierta.* Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Comercial hasta nivel de planta baja.
- Garajes. Aparcamientos vinculados a las viviendas o los comercios.
- Oficinas. Públicas o privadas en plantas completas, donde no existan viviendas en esa misma planta, y de profesionales libres anexas a viviendas.
- En la manzana "Carretera" el uso docente será compatible de forma indefinida.
- En la parcela donde se ubica una estación de servicio, y dentro de la superficie delimitada al efecto, este uso se considera compatible de forma indefinida.

La tipología para la totalidad de los usos previstos en las zonas residenciales de Clasificación edificación abierta, se ajustara a las Normas particulares contempladas en la Ordenanza del Plan Parcial.

4.2 Contenido de la Modificación que se propone.

Art. 15. *Equipamiento social:* Incluye espacios reservados para usos religiosos, asistenciales o sanitarios y, en general, todos los contemplados en el art. 102 *Condiciones particulares para los equipamientos* de las Normas Urbanísticas del Plan General. Los usos admitidos podrán ser desarrollados por administraciones públicas o entidades privadas.

Se permiten los siguientes usos:

- Usos relacionados con el culto de cualquier religión.
- Viviendas. Como máximo dos para personas encargadas del culto.
- Comercial relacionado con el culto.
- Oficinas con carácter administrativo público.
- Aparcamientos anexos a los centros ubicados.
- Todos los usos y actividades relacionados en el art. 102 de las Normas Urbanísticas del Plan General

Art. 16. *Zonas residenciales de vivienda unifamiliar.* Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Edificación de carácter deportivo, que no exija cambio de tipología en la edificación.
- Garajes de carácter particular para las viviendas.
- Hotelero residencial. Que no exija un cambio de tipología en la edificación y entendiéndose como tal el definido en el art. 94, 1, 2 y 3 del vigente P.G.O.U.
- Comercial.
- Equipamiento en edificio exclusivo.

Art. 17. *Zonas residenciales de edificación abierta.* Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Comercial hasta nivel de planta baja.
- Garajes. Aparcamientos vinculados a las viviendas o los comercios.
- Oficinas. Públicas o privadas en plantas completas, donde no existan viviendas en esa misma planta, y de profesionales libres anexas a viviendas.
- Equipamiento en edificio exclusivo.
- En la manzana "Carretera" el uso docente será compatible de forma indefinida.
- En la parcela donde se ubica una estación de servicio, y dentro de la superficie delimitada al efecto, este uso se considera compatible de forma indefinida.

La tipología para la totalidad de los usos previstos en las zonas residenciales de edificación abierta, se ajustara a las Normas particulares contempladas en la Ordenanza del Plan Parcial.

Alicante, Agosto de 2011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL D.T. DE PLANEAMIENTO



Fdo. Miguel Angel Cano Crespo



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

PLAN PARCIAL SECTOR PE/APA-10

“VISTAHERMOSA-GOTETA”

ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO

(INCORPORANDO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5) agosto 2011

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA 10 "VISTAHERMOSA-GOTETA"

ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO (INCORPORANDO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5)

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.1. Generalidades

Art. 1 **Ámbito de aplicación:** Las presentes Ordenanzas regulan el uso del suelo y las condiciones de edificación en el suelo urbano comprendido dentro de la superficie del Plan Parcial Vistahermosa-Goteta, cuyos límites precisos son:

1. Norte: División de aguas que le separa de la colonia Vistahermosa (Suelo Urbano).
2. Sur: Nuevo trazado de la prolongación Padre Esplá, que le separa del Plan Parcial Bonhivern.
3. Este: Carretera de enlace del anterior límite y la calle Camarada Llopis, que lo separa de la Serra Grossa, (zona calificada de Parque Urbano).
4. Oeste: Carretera N-332, con los enclaves correspondientes a los lindes de Cobasa, clínica San Carlos y colegio de las Calasancias (todos ellos Suelo Urbano).

Art. 2 **Período de vigencia:** Los artículos de esta ordenanza estarán vigentes desde la Aprobación Definitiva del Plan parcial por el Ayuntamiento, hasta que un nuevo planeamiento, realizado conforme a la legislativa vigente, lo reforme o modifique.

Art. 3 **Documentación:** Las presentes ordenanzas se refieren a los planos y demás documentos auténticos del Plan Parcial de Vistahermosa-Goteta (PPVHG) que figuren aprobados definitivamente, de los cuales un ejemplar legitimado se conserva en el Excmo. Ayuntamiento. Cualquier persona podrá examinar una copia de dichos documentos en el Servicio Técnico de Planeamiento del Ayuntamiento y obtener

certificación de los extremos que interesen, a cuyo fin se solicitará del Ayuntamiento la extensión de una cédula urbanística en las mismas condiciones que en el resto del municipio.

- Art. 4** Ordenamiento de orden superior: Las ordenanzas tienen carácter de complementariedad, precisando y regulando materias que el Plan General contiene con carácter indicativo o como límites máximos o mínimos según los casos, o que no contiene específicamente.
- Art.5** Requisitos para la actuación en el suelo del Plan: Ninguna actividad de las que regula la Ley del Suelo es factible sin que haya sido concedida por el Ayuntamiento la previa Licencia Municipal y abonadas las tasas correspondientes. La solicitud y concesión de licencias debe seguir con idénticos trámites que el resto del municipio.

1.2. Terminología

- Art. 6** Suelo Ordenado: Es el suelo con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Art. 7** Suelo Urbano: Es el suelo ordenado, cuyo Proyecto de Urbanización ha sido aprobado definitivamente.
- Art. 8** Uso del Suelo: Se entiende por tal las actividades que se desarrollan en las distintas parcelas de terreno que abarca. El Plan permite usos diversos en cada zona en que divide el suelo al ordenarlo.

Entre los usos de suelo los hay que no requieren o no admiten edificaciones (deportivos, parques, jardines, etc) y otros que los permiten (residencial, docente, etc.).

El Plan regula el uso como público o privado.

Se entiende como uso público aquel uso a que tiene acceso el público en general, sea de forma restringida pero no personalizada (por ejemplo pago de entradas a espectáculos) o de forma libre (p.e. parques públicos).

Se entiende como uso privado el uso limitado a personas determinadas.

La propiedad del suelo no determina su uso, por lo que es posible uso público en propiedad privada o pública y uso privado en propiedad privada o pública.

Art. 9 Propiedad del suelo: Se entiende la titularidad jurídica del mismo. Se denomina pública aquella propiedad que aparece en poder público como municipios, diputaciones o estado. La propiedad privada se refiere a titularidades de personas o entidades jurídicas privadas.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Calificación del suelo con expresion de sus usos pormenorizados

Art. 10 Viales: Incluyen las vías de tráfico rodado, los aparcamientos públicos en viales (en total 1.371 plazas), las aceras paralelas a calzadas de tráfico para su uso peatonal y las redes de exclusivo uso peatonal.

Los viales tendrán la característica correspondiente, no pudiendo ser utilizadas las redes peatonales para vehículos rodados, salvo servicios de incendios y carga y descarga autorizados.

Se considerarán de uso y titularidad pública.

Art. 11 Espacios libres: Incluyen los parques, jardines y zonas deportivas.

Los espacios libres se consideran de uso y titularidad pública, no pudiendo contarse en ellos los jardines de carácter privado dentro de las parcelas.

En los espacios libres se permiten las siguientes construcciones e instalaciones, siempre exclusivas del servicio de estos:

- Vivienda. Si es imprescindible se podrá dedicar una zona a vivienda con garaje o aparcamiento para el guarda de los mismos.
- Comercial. Pequeños puestos de artículos para niños, quioscos, etc. siempre con menos de 10 m² de superficie.
- Aseos públicos.
- Sanitario. Solamente puestos de socorro.
- Almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, etc.
- Instalaciones específicas para juegos.

Art. 12 Espacios docentes: Incluyen los centros de E.G.B. y preescolar de propiedad pública, siendo compatibles los existentes actualmente.

Art. 13 Parques deportivos: Incluyen terrenos edificables e instalaciones deportivas que una vez cedidas serán de uso y titularidad pública.

Art. 14 Equipamiento comercial: Incluye una zona de edificabilidad dedicada a comercio de cualquier tipo, de titularidad privada y uso público.

En la zona comercial de Vistahermosa se admiten los siguientes usos:

- Comercio: definido en el Art. 95 P.G.O.U.
- Oficina: definidas en el Art. 96 del P.G.O.U.
- Equipamientos: definidos en el Art. 102 del P.G.O.U.

Art.15. Equipamiento social: Incluye espacios reservados para usos religiosos, asistenciales o sanitarios y, en general, todos los contemplados en el art. 102 *Condiciones particulares para los equipamientos* de las Normas Urbanísticas del Plan General. Los usos admitidos podrán ser desarrollados por administraciones públicas o entidades privadas.

Se permiten los siguientes usos:

- Usos relacionados con el culto de cualquier religión.
- Viviendas. Como máximo dos para personas encargadas del culto.
- Comercial relacionado con el culto.
- Oficinas con carácter administrativo público.
- Aparcamientos anexos a los centros ubicados.
- Todos los usos y actividades relacionados en el art. 102 de las Normas Urbanísticas del Plan General

Art. 16. Zonas residenciales de vivienda unifamiliar. Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Edificación de carácter deportivo, que no exija cambio de tipología en la edificación.
- Garajes de carácter particular para las viviendas.
- Hotelero residencial. Que no exija un cambio de tipología en la edificación y entendiéndose como tal el definido en el art. 94, 1, 2 y 3 del vigente P.G.O.U.
- Comercial.

- Equipamiento en edificio exclusivo.

Art. 17. Zonas residenciales de edificación abierta. Se permiten los siguientes usos:

- Vivienda colectiva en bloques abiertos.
- Comercial hasta nivel de planta baja.
- Garajes. Aparcamientos vinculados a las viviendas o los comercios.
- Oficinas. Públicas o privadas en plantas completas, donde no existan viviendas en esa misma planta, y de profesionales libres anexas a viviendas.
- Equipamiento en edificio exclusivo.
- En la manzana "Carretera" el uso docente será compatible de forma indefinida.
- En la parcela donde se ubica una estación de servicio, y dentro de la superficie delimitada al efecto, este uso se considera compatible de forma indefinida.

La tipología para la totalidad de los usos previstos en las zonas residenciales de edificación abierta, se ajustara a las Normas particulares contempladas en la Ordenanza del Plan Parcial.

2.2. Estudios de Detalle

Art. 18. Son potestativos en cualquier caso, y sus limitaciones son las establecidas por el PGOU.

2.3. Parcelaciones

Art. 19. Es obligatorio el Proyecto de Reparcelación, su presentación se realizara conforme a la legislación urbanística. El contexto habitual de su tramitación será el de un Programa de Actuación para el desarrollo de la totalidad de un Polígono.

Art. 20 Cualquier parcelación posterior de las manzanas edificables es posible siempre que se respeten las parcelas mínimas.

Art. 21 Cualquier Proyecto de Parcelación que se presente, justificará que no queda en la manzana de su situación una parcela de dimensión menor a la mínima, que no puede reparcelar con otra para obtener al menos parcelas mínimas. Si esto no ocurre, es obligatorio el Proyecto de Reparcelación con las parcelas restantes de la manzana.

2.4. Proyecto de Urbanización

Art. 22 Ningún terreno podrá ser edificado si no ha sido previamente convertido en solar, salvo que las obras de urbanización se realicen simultáneamente.

Art. 23 Los Proyectos de Urbanización se realizarán por polígonos completos, que serán susceptibles de ejecutarse por fases que quedarán suficientemente justificados de forma que se vayan realizando las que correspondan al desarrollo de la edificación y tengan los accesos directos desde las vías del P.G.O.U. hasta la zona que se urbaniza.

Art. 24 Los Proyectos de Urbanización fijarán las condiciones de las obras considerando como mínimo las secciones y perfiles de calzada establecidos por el Plan y las calidades, materiales y condiciones fijadas por el servicio correspondiente del Excmo. Ayuntamiento.

3. NORMAS DE EDIFICACION

3.1. Terminología:

Art. 25 Manzana: Es la parte de suelo comprendido entre viales.

Art. 26 Parcela de terreno: Es una superficie cualquiera de terreno deslindada de otros vecinos por escritura de propiedad independiente. La parcela de terreno no presupone ninguna ordenación de suelo.

Art. 27 Parcela de Suelo Ordenado: es una parcela de terreno situado en Suelo Ordenado.

Art. 28 Parcela de Suelo Urbano: es una parcela de terreno situado en Suelo Urbano.

Art. 29 Parcela edificable: Es una parcela de Suelo Ordenado o Urbano en que está permitida la edificación.

Art. 30 Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Son los siguientes:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela; según su posición cabe distinguir linderos que son límite con la vía o espacio libre público y los que marcan el límite con otras propiedades edificables que son el resto de los linderos.
- b) Alineación exterior: son los linderos señalados por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.
- c) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.
- d) Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas y linderos.

Art. 31 Solar: es la parcela de Suelo Urbano apta para la edificación, por reunir los parámetros establecidos para la zona en las Normas Urbanísticas Particulares, que cuente además con alumbrado público, pavimentado, encintado de la calzada y aceras a que dé frente y tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 32 Edificabilidad: se entiende por tal la cuantificación en determinada zona de la máxima edificación que puede ubicarse en la zona.

Art. 33 Coeficiente de edificabilidad: es la edificabilidad que puede obtenerse por cada unidad de superficie. El Plan la fija en m² de superficie construida por m² de suelo edificable.

Art. 34 Superficie construida: Es la obtenida de la suma de las superficies de techo de cada planta del edificio, no contabilizando las superficies que no devengan volumen según el Art. 40.

Art. 35 Ocupación: La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y por consiguiente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En las normas particulares puede diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

El espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

Art. 36 Aprovechamiento: Es una unidad convencional, fijada por el Plan, que reconoce un derecho que posee determinada zona del suelo ordenado en función de las condiciones del Plan.

Art. 37 Coeficiente de aprovechamiento: Es el aprovechamiento por unidad de superficie que corresponde a cada una de dichas zonas.

Art. 38 Aprovechamiento medio: Es la medida aritmética obtenida dividiendo la suma de todos los aprovechamientos asignados por el Plan en su sector o subsector por los m² de suelo aún no ordenado que éste abarca.

Art. 39 Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, entre el pavimento de la planta baja (cota de referencia de la planta baja) y el intradós de ésta si no existieren plantas de pisos. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.

Art. 40 Plantas de sótano: En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1 m. contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros; se exceptúan los sótanos de vivienda unifamiliar, que podrán albergar piezas de la misma, con las debidas condiciones de salubridad y dotación.

Art. 41 Testero: Plano de fachada, no dominante, de menor dimensión que el resto de las que conforman una edificación.

3.2. Condiciones comunes a todas las zonas

Además de las normas particulares de cada zona, se observarán las siguientes:

Art. 42 Las edificaciones de cada zona podrán ser dedicadas a los usos que se pormenorizan en el apartado 2.2.1., artículos 10-17 de estas ordenanzas. El resto de los usos son prohibidos y no podrá admitirse edificación cuyas características técnicas presupongan uno de estos usos prohibidos.

Art. 43 A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, no se consideran las superficies construidas de techo las siguientes:

- 1ª Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.)
- 2ª Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendedores que sean abiertos. A estos efectos se considerarán abiertos los espacios cuya superficie en planta tenga menos del 50% su perímetro limitado por paramentos cerrados que reúnan condiciones de aislamiento térmico.
- 4ª Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m²) por vivienda o cien metros cuadrados (100 m²) de los otros usos admitidos. Las superficies que sobrepasen dichos límites se computarán.
- 6ª Las superficies construidas de techo en entreplanta y altillos en planta baja cuando éstas sean cerradas.

Art. 44 Las edificaciones no ocuparán en planta más superficie de la máxima marcada en cada zona.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o del conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren.

Art. 45 Las edificaciones se ubicarán de forma que cualquiera de sus puntos estén separados de alineaciones medianeras por los retranqueos que se fijan en cada zona. Las distancias se miden entre la proyección horizontal de cualquier punto de la edificación y las citadas líneas. Se excluyen de esta condición las proyecciones de los aleros.

Art. 46 Separación de las parcelas:

- 1) Entre si: se establecerán límites de propiedad que no podrán ser de obra más que hasta 40 cm. de altura, no permitiéndose que estos muretes se edifiquen como medianeros sino totalmente en una propiedad. El plano medianero solo podrá materializarse con cierres transparentes de alma hueca, tales como mallas metálicas, alambradas que no sean de espinos, rejas, etc. A ambos lados de las medianeras está permitido cualquier tipo de pantallas de setos o arbustos vivos.
- 2) A vía pública: Podrá hacerse de 2 m. de altura, de los cuales 1 m. se permite de obra y encima un elemento de cerrajería, celosía o cualquier vallado de madera u otro material que no sea continuo. Entre estos elementos puede desarrollarse cualquier tipo de arbustos o setos vivos. Los propietarios aceptan la responsabilidad de podar árboles y arbustos para que no deshojen sobre la vía pública.

Art. 47 Todas las parcelas tendrán una puerta de anchura suficiente para el paso de un camión, abierta o cerrada con puertas de cualquier tipo, con hojas iguales o desiguales. En esta puerta debe concentrarse el acceso de vehículos y el de personas.

En sus pilastras exteriores o muros de anclaje se colocarán el número de policía, porteros eléctricos si los hay, etc. A ambos lados de la puerta deberá haber farolas de iluminación dependientes de la propia finca, con independencia de la situación del alumbrado público.

Art. 48 En lugar protegido y de acceso inmediato desde la vía de tráfico rodado, cada parcela edificará una caseta de dimensiones mínimas para poder cerrar de las vistas los recipientes de basura que deban ser recogidos por los servicios municipales. Las parcelas que opten por puertas cerradas a todas las personas no propietarias, tendrán estas casetas con acceso desde la vía pública, perfectamente cerradas y franqueables.

Art. 49 Todas las aguas procedentes de escorrentías deben absorberse en el interior de la propia parcela, acometiéndose al alcantarillado solo las aguas procedentes de las viviendas y locales incluidos terrazas y aleros.

Art. 50. Prevención de incendios: Las construcciones deberán cumplir la normativa estatal vigente en esta materia. Las condiciones de evacuación satisfarán los requisitos exigidos en la NBE-CPI/96. Igualmente las construcciones deberán cumplir las determinaciones de la Ordenanza Municipal sobre condiciones de protección contra incendios.

Art. 51. Serán de obligado cumplimiento las Normas HD/91 de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad valenciana (Orden de 22 de abril de 1991).

Art. 52. Condiciones de ventilación. Las piezas habitables garantizaran su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquellas que, por las características específicas del uso a que se destine, requieran ser cerrada, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas no habitables y con carácter complementario en las habitables. La ventilación forzada garantizará, como mínimo, 1 renovación por hora.

Los locales destinados a garaje cumplirán las siguientes condiciones específicas de ventilación:

- a) La ventilación cumplirá lo dispuesto en materia de ventilación contenida en el Plan General Municipal de ordenación de Alicante.
- b) Si la ventilación es forzada se dispondrá de un detector de CO por cada 500 m² útiles; estos detectores se situaran en los puntos de mayor dificultad de ventilación, y tendrán un dispositivo automático de puesta en marcha de los mecanismos de ventilación forzada. El cuadro de mando de estos se situara en local exterior al garaje.

Art. 53 Piscinas: Estarán a lo dispuesto por las NORMAS HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS PISCINAS DE USO COLECTIVO Y DE LOS PARQUES ACUÁTICOS (Decreto 255/1994 de 7 de diciembre. DOGV 17-12-1994).

3.3. Normas Particulares: Zonas Residenciales de Vivienda Unifamiliar

Art. 54 Tendrán las características de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas.

Art. 55 Edificabilidad (según cada polígono).

Art. 56 Superficie mínima de 250 m², en fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.

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

Art. 57 La fachada de la edificación se retranqueará una distancia mínima de 5 m. a la alineación exterior y de 3 m. a linderos.

Se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superará los 3 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excederá de 4 m.

Art. 58 La ocupación máxima de parcela no excederá del 50%.

Art. 59 La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 20% de la superficie de parcela ocupada por la edificación. Se permite en todos los casos una planta sótano.

Las vertientes de las cubiertas no podrán sobrepasar un ángulo de 30' trazado desde el borde superior del forjado.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta, si esta es inclinada podrá ser utilizado como complemento de las viviendas, siendo ésta superficie computable a los efectos del Art. 43 a partir de una altura de 1,50 m.

Art. 60 Condiciones estéticas:

- 1 Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; se deberá reservar superficie de aparcamiento en el interior de la parcela para al menos 1 plaza por vivienda.

- 2 La composición y materiales de las medianerías aunque éstas fueren provisionales, serán análogos a los de la fachada de la edificación. Esta condición será aplicable a las obras de ampliación, reestructuración y reparación de los cuerpos de edificación que alcancen el lindero lateral.
- 3 Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultasen vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.
- 4 En toda parcela se dispondrá de un espacio libre de edificación de al menos 25 m² de superficie y 3 m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero y otro destina que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.
- 5 Los comercios ubicados en esta zona tendrán una composición similar a los edificios de su entorno.

Art. 61 Agrupaciones:

- 1 Con las condiciones establecidas en el presente artículo, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, normalmente adosadas lateralmente, emplazada cada una de ellas obre un espacio que puede ser cercado, y dispuestas con acceso y otras instalaciones comunes en una parcela común en régimen de propiedad horizontal.
- 2 La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.
Las determinaciones que deberá contener la referida ordenación son:
 - a) Delimitación y superficies de los espacios privativos y de los mancomunados.
 - b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.
 - c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.
 - d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos, debiendo reservar superficie de aparcamiento en el interior de la parcela para al menos 1 plaza por vivienda.
 - e) Esquema de los servicios de infraestructura de urbanización que se prevean.
- 3 Las condiciones que debe cumplir la agrupación son las siguientes:

- a) La ordenación total, en su conjunto, observará las condiciones de la normativa general, sin perjuicio de las condiciones que se indican en este apartado que prevalecerán como más específicas.
 - b) La parcela mínima será de 2.000 m²
 - c) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo será de 6 m. de fachada y de 1000 m² de superficie. La ocupación de estos espacios podrá ser total, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el Art. 56.
 - d) La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, admitiéndose una más subterránea.
 - e) Todos los espacios, sean de uso privado o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
 - f) La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 50% de la total de la parcela, la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela.
 - g) El número de viviendas resultante de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría de edificar las viviendas aisladamente.
- 4 El Proyecto de Edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos, abastecimiento y distribución de agua potable, abastecimiento y distribución de energía eléctrica, recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales, recogida de residuos sólidos, canalización de telefonía, casilleros postales, captación y distribución de señal de televisión y frecuencia modulada, y acondicionamiento de espacios libres y deportivos.
 - 5 El Proyecto de nueva edificación para una agrupación, deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretende ocupar.

3.4. Normas Particulares: Zonas Residenciales de Edificación Abierta.

Art. 62 En las manzanas comprendidas entre la c/ Central y c/ La Ladera, situadas al sur del Colegio Calasancias, la edificabilidad lucrativa es la definida por la modificación nº 4 del Plan Parcial que se concreta en:

-Edificabilidad lucrativa plurifamiliar		21.256 m ² t
▪ Manzana Sur 1	12.546,12 m ² t	
▪ Manzana Sur 2	8.709,88 m ² t	
-Numero máximo viviendas (manzanas Sur 1 + Sur 2)		195 viviendas
-Suelo lucrativo plurifamiliar		23.988,02 m ² s.
▪ Manzana Sur 1	14.158,67 m ² s	
▪ Manzana Sur 2	9.829,35 m ² s	
- Coeficiente edificabilidad (manzanas Sur 1 y Sur 2)		0,886 m ² t/m ² s

Se ordenará la edificación dentro de las alineaciones contempladas en el Plano 2 de la Modificación Puntual nº 4, aplicándose en las manzanas Sur 1 Sur 2 la ordenanza de edificación abierta, con las limitaciones contenidas en el artículo 67 de las presentes Ordenanzas.

Art. 63 El uso predominante de esta zona es el residencial, a excepción de la manzana carretera, cuyo uso actual se podrá mantener indefinidamente. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

Art. 64 Condiciones de parcelación:

- 1 Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetro mínimo una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15m.
- 2 Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante salvo que ésta a su vez linde con otra

parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 65 Retranqueos:

- 1 La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos a ésta de $2/3$ de la altura de la edificación en cada plano de fachada, y $1/3$ de la altura de edificación en testeros.
Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 5 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos.
- 2 Las construcciones en sótano podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
- 3 Con independencia de lo anterior, en la manzana Sur 2 no se podrá ocupar por la edificación el espacio resultante de la prolongación virtual según plano, de las alineaciones de la calle Acceso Avenida de Denia. El espacio resultante de la prolongación virtual de las alineaciones antes citadas, como espacio libre de parcela, podrá ser objeto de las construcciones o instalaciones previstas en el artículo 35 apartados a), b), c) y d) de las presentes Ordenanzas.
- 4 Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre si no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas ($2/3 (h + h'/2)$). Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

Art. 66 La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

Art. 67. La altura máxima será de 7 plantas, sin que ninguna edificación pueda sobrepasar en su altura de cornisa la cota máxima de la cornisa de las viviendas unifamiliares (+89 del plano fotogramétrico), a excepción de la edificación correspondiente a la Manzana Granja en la que dicha cornisa podrá alcanzar la cota +96 de citado plano.

Para el Polígono 3, ninguna edificación podrá superar en su altura de cornisa, un plano horizontal (+83) situado 9 metros por encima de la cota de la acera en el punto situado en la intersección de la alineación exterior de la calle La Ladera, con la línea imaginaria que correspondería al PK.430 del eje de la calle, tal como se grafía en el Plano 2 (al que le corresponde una cota aproximada de + 74).

La altura máxima de la planta baja será de 6 metros. La altura mínima de la planta pisos será de 2,50 metros.

Art. 68 Condiciones estéticas:

- 1 La proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.500 m²
- 2 Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.
- 3 Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de al menos 0,50 m. de altura.
- 4 Los comercios ubicados en esta zona tendrán una composición similar a los edificios de su entorno.

Art. 69 La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en el Art. 43 de estas Normas, será la que figura en el cuadro I de la Memoria.

3.5. Normas Particulares: Espacios Docentes

Art.70. Las zonas docentes tendrán obligatoriamente edificaciones para este uso, siguiendo precisamente las normas vigentes sobre la materia, que les sean de aplicación.

Art.71. Edificabilidad: Las edificaciones destinadas a uso docente cumplirán, como norma general las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentra. Con las particularidades y limitaciones establecidas por el Plan General para los uso dotacionales.

Art. 72 La composición de la edificación es libre, debiendo separarse de linderos y alineaciones exteriores un mínimo de 5 m.

Art. 73. La distancia mínima entre bloques de edificios separados será de 1,5 veces la altura o semisuma de los edificios. Solo podrán edificarse 3 plantas y el resto de condiciones de volumen serán las establecidas por el Plan General para usos dotacionales.

Art. 74 Tendrán que resolver en el interior de la parcela espacio suficiente para evolución y estacionamiento de autobuses escolares y aparcamientos para el personal.

3.6. Normas Particulares: Parques Deportivos

Art. 75. En las zonas deportivas privadas, las edificaciones tienen que cumplir las normas mínimas que para cada tipo de instalación fija la Federación correspondiente para instalaciones reconocidas oficialmente.

Art. 76 Edificabilidad: No se fija

Ocupación:	No se fija
Retranqueos:	5 m.

3.7 Normas Particulares: Zona Comercial

Art. 77 Edificabilidad: 1.178 m² t/m² s
Ocupación: 60%

Art. 78 No habrá retranqueos sobre la alineación exterior.

Art. 79 Los locales instalados cumplirán el reglamento de industrias molestas y las normas municipales, en sus requisitos mínimos.

3.8 Normas Particulares: Equipamiento Social

Art. 80 Edificabilidad: No se fija

- Art. 81** La edificación debe retranquearse de los linderos y alineaciones oficiales $2/3$ de su altura, pero como mínimo 5 m.
- Art. 82** Si existiesen diversos edificios, la separación entre ellos será $2/3$ de la altura de la semisuma de las alturas.
- Art. 83** Debe resolverse en el interior de la parcela el posible aparcamiento.
- Art. 84** No se admiten ni cercas ni vallas de cerramiento, pudiendo separarse la propiedad por setos o líneas de verde con poca altura, en las $2/3$ partes de su longitud.

Alicante, agosto 2011

