# ORDENANZAS

# (TEXTO REFUNDIDO MODIFICACION PUNTUAL)

# PERI APD/4

# "RABASA"

**- APROBACIÓN DEFINITIVA: 21 DE DICIEMBRE DE 2005.**

## II –TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS:

### 1. - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. ( Artº61.a-R.P.)

**Artº.1º. - Ambito de aplicación**

Las presentes ordenanzas serán de obligado cumplimiento y aplicación en el ámbito territorial que el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación delimita y denomina como APD/4 dentro de los límites del suelo urbano.

**Artº.2º. -Valor jerárquico**

Las presentes ordenanzas establecen y respetan el principio de jerarquía establecido por la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana cuyas determinaciones, desarrolladas en sus Reglamentos y de modo específico en el Plan General Municipal de Ordenación, primarán sobre las aquí contenidas que no son sino desarrollo de las contenidas en dicho Plan General.

**Artº.3º. -Terminología de conceptos**

En cuanto a los conceptos, alcance de los mismos y términos utilizados nos remitimos, a los que el vigente P.G.M.O.U establece con carácter general en sus Títulos III y IV referentes a: " Condiciones generales de la edificación" y "Condiciones generales de los usos y actividades", y ello no solo por el superior valor jerárquico de estos, sino con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

Por ello y en lo que no se contraponga a lo antedicho regirán los supuestos que se desarrollan en los artículos siguientes.

## 2. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. ( ARTº 61.b)-R.P.)

### Artº.4º. -Régimen del suelo.

El régimen urbanístico que corresponderá al suelo integrante del P.E.R.I. será el correspondiente al suelo urbano y concretamente al establecido en el capítulo 4º del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

### Artº.5º. -Calificación del suelo (División en zonas)

1. -El suelo del P.E.R.I., clasificado por el P.G.M.O.U. como urbano, ha sido calificado en función de las directrices de este y de sus usos en distintas zonas tal y como se ha explicitado en la Memoria, a saber:

A.- Zonas para dotaciones de titularidad pública y para espacios libres de dominio y uso público.

**E:** Zona destinada a la construcción de centros docentes que deberán ajustarse a las determinaciones del Artº.102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

**Es**: Zona igual a la anterior pero cuyo uso podrá ser sustituido por el de cualquier otro uso dotacional

**V**: Zona reservada para el sistema de espacios libre de dominio y uso público. Esta zona se subdivide en dos que se diferenciarán gráficamente por el subíndice. Una de ellas, con subíndice j, se destinará exclusivamente a jardines y la otra, con subíndice p, se destinará a áreas de juego y recreo de niños así como zonas peatonales y deportivas desmontables y al aire libre. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Artº.101 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

**R.V.**: Red viaria y estacionamiento

B.- Zonas edificables de titularidad privada

**V.A:** Zona destinada a albergar la tipología de edificación antigua ya existente completando las manzanas semiedificadas.

**V.E.A.**: Zona destinada a albergar pequeños bloques de edificación abierta.

**V.A.D**: Zona destinada a albergar la edificación residencial mayoritaria de nueva tipología asimilable a las agrupaciones de las V.U. establecidas en las Normas del P.G.M.O.U.(Viviendas adosadas)

**C.R.:** Zona destinada a albergar las viviendas tipo ciudad-jardín para completar una manzana de la colonia Rabasa con la misma ordenación que esta posee.

**C**: Zona destinada a albergar usos comerciales y terciarios.

2. -Todas las zonas vienen rotuladas con su clave- prefijo en el correspondiente plano de zonificación.

**Artº.6º. - Estudios de Detalle**

1. -Las normas de uso y edificación desarrolladas en las presentes Ordenanzas para todas las zonas así como estudios gráficos que las complementan definen de forma suficiente la ordenación, haciendo innecesaria la figura del estudio de detalle, sin perjuicio de lo establecido en el Artº.91 del T.R. de la Ley del Suelo. Cualquier actuación que tendiera a modificar aquella tan solo podrá realizarse a través del procedimiento establecido en los Artºs.128 y 129 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. -En ningún caso, vía estudio de detalle, podrán alterarse las edificabilidades totales por manzana asignadas por el plan, ni las alturas máximas establecidas, ni los retranqueos obligados.

**Artº.7º. - Parcelaciones**

Finalizado el correspondiente proyecto de expropiación y una vez ejecutado se procederá a la redacción del oportuno proyecto de parcelación, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Artº.14.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U siguiendo las directrices fijadas en estas Ordenanzas.

**Artº.8º. - Proyectos de urbanización**

1. - Siendo la intención del I.V.V., S.A (Instituto Valenciano de Vivienda) la rápida ejecución de la totalidad del ámbito del P.E.R.I. se desarrollará un único proyecto de urbanización cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Artº 92 del T.R. de la Ley del Suelo y Artº 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y en cuanto a sus determinaciones deberán sujetarse a lo prescrito en el correspondiente apartado de las presentes ordenanzas(Artº.20)

2. -En dicho proyecto deberán valorarse las infraestructuras existentes susceptibles de aprovechamiento (total o parcial) a los efectos de imputar sus menores costos a los propietarios de suelo que en su día tuvieron que sufragar dichos costos por vía de contribuciones especiales.

## NORMAS DE EDIFICACION (ARTº61.C)-R.P.)

### Artº.9º. - Condiciones comunes a todas las zonas.

1. - Al igual que la terminología de conceptos definida en el Artº3º de estas Ordenanzas nos remitimos para establecer las condiciones comunes a todas las zonas a las que establecen las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. en su Título III.-"Condiciones generales de la edificación".

2. - Siendo el uso residencial el predominante en el Sector, admitiéndose igualmente el terciario y los complementarios de ambos, así como los dotacionales, nos remitimos a las condiciones generales que el P.G.M.O.U. establece para dichos usos en el Título IV de las Normas Urbanísticas y más concretamente en sus Capítulos 2º (Artº.90 a 92), 3º (Artº.93 a 96) y 5º (Artº.99 a 104).

3. - No obstante se respetarán las tipologías y alturas de los edificios existentes que se hallen en contraposición con la ordenación propuesta hasta el día en que tengan que ser demolidos por vejez u otras causas, no pudiendo aplicárseles el concepto de "fuera de ordenación", hasta dicho momento.

### Artº.10. -Normas particulares de cada zona.

Se establece, a continuación, la descripción pormenorizada de las condiciones que deben cumplir las distintas zonas enumeradas en el Artº.5º de las presentes ordenanzas en lo referente a:

Delimitación y caracterización
Condiciones y parcelación
Condiciones de volumen
Condiciones estéticas
Condiciones de calidad e higiene
Condiciones de diseño
Usos

que resultan ser las siguientes:

## Art.11.- Normas particulares de la zona residencial V.A.

### A.- Delimitación y caracterización

1. -En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.A.

2. - El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda en hilera conformando manzana cerrada.

### B.- Condiciones de parcelación

1. -Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente P.E.R.I. serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4´50 m.

2. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m2 y un frontal mínimo de 8´00m. Los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60º sexagesimales con el frontal, ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas: se exceptúan de esta regla las parcelas destinadas o usos dotacionales o infraestructurales.

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

### C.- Condiciones de volumen

1. -La edificación dispondrá su fachada sobre la alineación exterior, salvo en aquellos tramos de calle donde ya existiese edificación retranqueada formando un antejardín, en cuyo caso el retranqueo será obligatorio con la misma dimensión del existente y en caso de existir más de una edificación retranqueada variable se adoptará una anchura uniforme de 4´00m.

2. - En el antejardín podrán construirse pérgolas, porches o elementos análogos, o incluso un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50%

de la superficie del antejardín, ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

3. - La edificación no sobrepasará un fondo máximo de 12 m medidos desde la alineación exterior o en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.
Cuando la profundidad de una parcela no exceda de 12 m, quedará exenta de la obligación de retranqueo al testero.

4. - La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo ser del 100% en planta baja. Si el fondo de una parcela no superase los 9´00m. medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

5. -La altura máxima de la edificación no excederá de 2 plantas y 7´00m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3´00m. para la planta baja y de 2´70 m para las plantas de los pisos. La altura de planta baja se entenderá medida desde la acera.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0´50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

6. - Las obras de ampliación en altura de edificaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a fondo máximo y ocupación máxima expresados en los apartados 2 y 3 del presente artículo, cuando se sitúen sobre partes de la edificación que ya sobrepasan dichos límites.

7. -Las obras de demolición total estarán condicionadas a su integración en actuaciones de sustitución de la edificación, salvo que se trate de edificación declarada en ruina.
8. - El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será de una por cada 8 m de fachada o de parcela mínima según lo establecido en el apartado B. de este Artículo.

**D.- Condiciones estéticas.**

1. - Los salientes que se dispongan sobre la banda de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle sin incluir la banda de retranqueo.

2. - Cuando la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Art.19º 2.A.- de estas Ordenanzas.

3. -El antejardín se ajardinará en, al menos la mitad de su superficie; no podrá destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4. -La edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohiben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillos metálicos.

5. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a fachada

**E.- Condiciones de calidad e higiene.**

Cuando una edificación se destine con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio no edificado de superficie mínima de 25 m2. Esta regla no será aplicable si la parcela fuese menor de 100 m2.

**F.- Usos**

1. - El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a) Comercial: en planta baja
b) Talleres de reparación: en planta baja y Talleres domésticos.
c) Producción artesanal: en planta baja.
d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

**Art. 12º. - Normas particulares de la zona residencial V.A.D.**

**A.- Delimitación y caracterización**

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.A.D.

2. - El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda adosada conformando manzanas completas con fachada a viales o zonas de dominio y uso público.

**B.- Condiciones de parcelación.**

1. - Siendo esta zona de nueva ordenación las parcelas resultantes de la misma serán las grafiadas en el plano de ordenación- zonificación sin que pueda admitirse subdivisión de las mismas.

2. - No obstante lo anterior podrá ejecutarse un proyecto unitario por parcela y realizarse por fases.

**C.- Condiciones de volumen.**

1. - La edificación dispondrá su fachada sobre las alineaciones fijas, retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales), que figura en el plano de zonificación

2. - El espacio retranqueado tan sólo se tratará como jardín sin que pueda autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Tampoco se autorizarán entradas de vehículos, que obligatoriamente deben realizarse a las viviendas desde el interior de las manzanas y el acceso a estas por la zona de alineaciones no retranqueadas. Excepcionalmente en aquellas manzanas cuya estrechez obligue a una doble fachada, el acceso de vehículos se realizara por aquella de las dos que no disponga de retranqueo

3. -La edificación no sobrepasará un fondo máximo de 12´50m. medidos desde la alineación de fachada.

4. - La altura máxima de la edificación no excederá de 2 plantas y 6´50 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3´00 m para la planta baja y de 2´70 m para las plantas de piso. La altura de la planta baja se entenderá medida desde la acera. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2´50 m.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0´50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

5. -El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el representado sobre cada manzana en el plano de zonificación.

**D.- Condiciones estéticas**

1. - No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plaza o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2. - En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Arte 19º.2.A- de estas Ordenanzas.

3. - El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

**E.- Condiciones de calidad e higiene.**

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación al que se accederá desde los espacios privativos de parcela, no pertenecientes a áreas retranqueadas; o bien directamente desde calle en aquellos casos de manzanas cuya estrechez tan solo permite viviendas con alineaciones contrapuestas.

**F.- Usos**

1. - El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a) Dotaciones y equipamientos en edificio exclusivo.

**Artº.13º. - Normas particulares de la zona residencial V.E.A**

**A.- Delimitación y caracterización**

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.E.A.

El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta y vivienda colectiva.

**B.- Condiciones de parcelación.**

1. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán como parámetros mínimos: una superficie de 800 m2; que se pueda inscribir un círculo de 15´00 m de diámetro y que sus linderos laterales formen un ángulo de 90º con las alineaciones de calle.

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

**C.- Condiciones de volumen**

1. - La edificación podrá adosarse a la alineación exterior siempre y cuando sobre la misma no exista tipo alguno de vuelo. Los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales al tercio de la altura del edificio y la separación entre bloques dentro de la misma parcela será como mínimo igual a 6 m. En los espacios retranqueados no podrá realizarse ningún tipo de vuelo.

Las construcciones subterráneas y bajo rasante no tendrán que guardar ningún tipo de retranqueo.

2. - La ocupación máxima de parcela será del 75% de la superficie de la misma.

3. - La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº.54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U., será la resultante en metros cuadrados de multiplicar por 90 el número de viviendas asignadas a cada manzana en el plano de zonificación si se trata de manzana completa, o la parte proporcional de esta cantidad en la misma proporción que la superficie de la parcela se encuentre respecto a la totalidad de la superficie de la manzana.

4. - La altura máxima será de 3 plantas (planta baja + dos) y 9´50 m. La altura libre mínima de las plantas destinadas a vivienda será de 2´50 y a otros usos de 3´00 m.

5. - La longitud máxima de los bloques será de 60 m.
6. - Las plantas bajas no podrán ser diáfanas destinándose preferentemente a viviendas con antejardín.

**D.- Condiciones estéticas.**

1. - No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calle, plaza o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2. - En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Artº.19º.2.A- de estas Ordenanzas.

3. - Los espacios libres se ajardinarán en el 100% de su superficie pudiendo tratarse como colectivos o bien como privativos de las plantas bajas.

4. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos que no se hallen protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

**E.- Condiciones de calidad e higiene.**

Se dotará a los edificios de sótano para aparcamiento en la proporción de un vehículo por vivienda.

No se autorizarán los patios interiores.

**F.- Usos**

1. - El uso característico es el residencial de vivienda colectiva.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Comercial: en planta baja
b)Terciario- alojamiento: en edificio exclusivo
c)Terciario- oficinas: en planta piso o edificio exclusivo.
d)Dotaciones y equipamientos: en edificio exclusivo

## Artº.14º. - Normas particulares de la zona residencial C.R.

### A.- Delimitación y caracterización.

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de la zona con la clave C.R.

2. - Las presentes condiciones se corresponden literalmente con la de la Colonia Rabasa por tratarse de una continuidad de la misma y por tanto son las mismas que las denominadas V.U.-4b por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. que a continuación reproducimos.

### B.- Condiciones de parcelación.

1. - Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si; además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4´50 m.

2. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos: Superficie de 180 m2, fachada de 10 m y posibilidad de inscribir en la misma un circulo de 10 m de diámetro.

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

### C.- Condiciones de volumen

1. - Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 4´00 m.

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 superase los 3´00 m y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4´00 m

Cuando se trate de parcelas en esquina, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 3´00 m

Como excepción de la regla anterior, la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0´80 m sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

2. - La ocupación máxima de parcela no excederá del 75%

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el apartado B-1 anterior, si son inferiores a 180 m2 y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100 m2, podrá llegarse a esta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. - La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de las Norma Urbanísticas del P.G.M.O.U. será de 1´00 m2/m2.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7´00 m. Se permite sobrepasar dicha altura con torreón de una planta de altura y cuya ocupación no excederá del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano.

5. - Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

**D.- Condiciones estéticas**

1. -Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si el saliente estuviese regulado en función del ancho del vial, se tomará la anchura de la banda de retranqueo para determinar su saliente en esta.

2. - Cuando, en aplicación de las excepciones contenidas en el Apartado C del presente Artículo, la edificación se adose a otras lindantes, el diseño y materiales de las cubiertas armonizará con ellas si fueren homogéneas, o con una de ellas si fuesen diferentes.

3. - La composición y materiales de las medianerías, aunque estas 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.

4. - Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0´50 m de altura.

5. - Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

**E.- Condiciones de calidad e higiene.**

En toda parcela se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos 25 m2 de superficie y 3´00 m de ancho, no ocupando por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

**F.- Usos**

1. - El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. - Como usos complementarios se admiten los siguientes:

a)Terciario- alojamiento temporal: en edificio exclusivo
b)Terciario- comercial: en edificio exclusivo y en planta baja
c)Terciario- oficinas: en edificio exclusivo.
d)Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo
e)Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo

## Artº.15º. - Normas particulares en la zona comercial C

### A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave C.

2. - El uso predominante es el comercial siendo el tipo de edificación libre ya que tratándose de un equipamiento estructurador de la actividad social no se cree conveniente establecer una normativa muy rígida que inviabilice futuras soluciones imaginativas y aglutinadoras de dicha actividad. Es por ello que se recurrirá a la figura del Estudio de Detalle o proyecto único que satisfaga las condiciones siguientes

### B.- Condiciones de parcelación

1. Las parcelas son las establecidas en el plano nº 3 ordenación –zonificación- por lo que no se establece parcela mínima.

### C.- Condiciones de volumen.

1. - Las fachadas de la edificación podrán alcanzar la alineación exterior sin que se pueda disponer de ningún tipo de vuelo sobre esta.

2. - La ocupación máxima de la parcela será del 100%

3. - La edificabilidad máxima será de 1,85 m2/m2 en superficie construida.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 m.

5. -En caso de recurrir a vallas estas deberán reunir las mismas condiciones que en las zonas de viviendas V.A.D.

### D.- Condiciones estéticas

1. - Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establecen limitaciones en el tratamiento de los espacios.

2. - La zona verde lindante con la parcela comercial C1M se ejecutara con motivo de la urbanización de la fase II.

**E.- Condiciones de calidad e higiene**

1. - Se dotara a la edificación de aparcamiento cumpliendo lo establecido en el PGMOU.

2. - Se permite la construcción de aparcamiento en sótano y/o en superficie.

**F.- Usos.**

1. - Su uso característico es el comercial

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Terciario- oficinas
b)Dotaciones y servicios

**Artº.16º. - Normas particulares de la zona escolar**

**A.- Delimitación y caracterización**

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones con la clave E.

2. - Tratándose de una zona ya consolidada con dos centros escolares nos remitimos a la normativa general que para dichas dotaciones establece el P.G.M.O.U. en sus artºs 100 y 102 y que debió servir de base para la concesión de licencia, y que seguirá en vigor para cualquier modificación o ampliación, si cabe, de los centros escolares.

**Artº.17º. -Normas particulares de la zona Es.**

**A.- Delimitación y caracterización**

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones con la clave Es.

2. - El uso previsto es el docente si bien podrá ser sustituido por cualquiera de los contemplados en el Artº.102 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

3. - La normativa a la que deberá ajustarse es la misma impuesta para la zona escolar E con la inclusión de los parámetros:

| | |
|---|---|
| Altura de la edificación | 3 plantas |
| Edificabilidad | 1 m2/m2 |

**Artº.18º. - Normas particulares de la zona destinada a albergar el sistema de espacios libres de dominio y uso público V.**

**A.- Delimitación y caracterización**

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves Vj y Vp.

2. - La clave Vj corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas y la clave Vp a áreas de juego y recreo para niños e itinerarios peatonales, diferenciándose tan solo en el tratamiento de los suelos que en aquella debe ser mayoritariamente tratado con elementos vegetales y en esta con materiales constructivos si bien en ambas deberá primar un fuerte tratamiento arbóreo.

3. - Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el P.G.M.O.U. de Alicante en el Artº.101 de sus Normas Urbanísticas

**Artº.19º. - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

1. - Todas las obras deberán cumplir, respecto las vías públicas, las condiciones y determinaciones específicas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. especialmente las determinadas en el Artº.104º de las mismas, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2. - Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del P.E.R.I. deberán cumplir lo siguiente:

A.- Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1´50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0´50 m de altura.

B.- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.

C.- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.

D.- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal, y en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.

E.- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.

F.- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3´30) en proporción de un 2%.

**Art. 20º. - Condiciones técnicas de las infraestructuras urbanas.**

1. - Las condiciones técnicas que deberán satisfacer las infraestructuras urbanas serán las que se establecen en el Capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

2. - Con independencia del cumplimiento de dicha normativa se estará a las instrucciones facilitadas por la oficina técnica municipal así como a la normativa en vigor y prescripciones técnicas de las empresas concesionarias de los distintos servicios:

Aguas Municipalizadas (Empresa Mixta)
Iberdrola II, S.A.
C.T.N.E

Alicante, junio de 2.004

Arquitectos:

Cecilia Ochoa Vera

Elvira Martínez Pastor

Aprobado definitivamente por el pleno del Excmo Ayuntamien[illegible] en sesión de 21 DIC. 2005

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

## III –PLANOS:

Plano nº 1: Ordenación –Zonificación- del P.E.R.I.
Plano nº 2: Parcelas del P.E.R.I. afectas a la modificación con delimitación de las fases de la urbanización.
Plano nº 3: Ordenación –Zonificación- de la modificación puntual con delimitación de las unidades de ejecución.

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

MODIFICACION PUNTUAL PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/4 "RABASA"

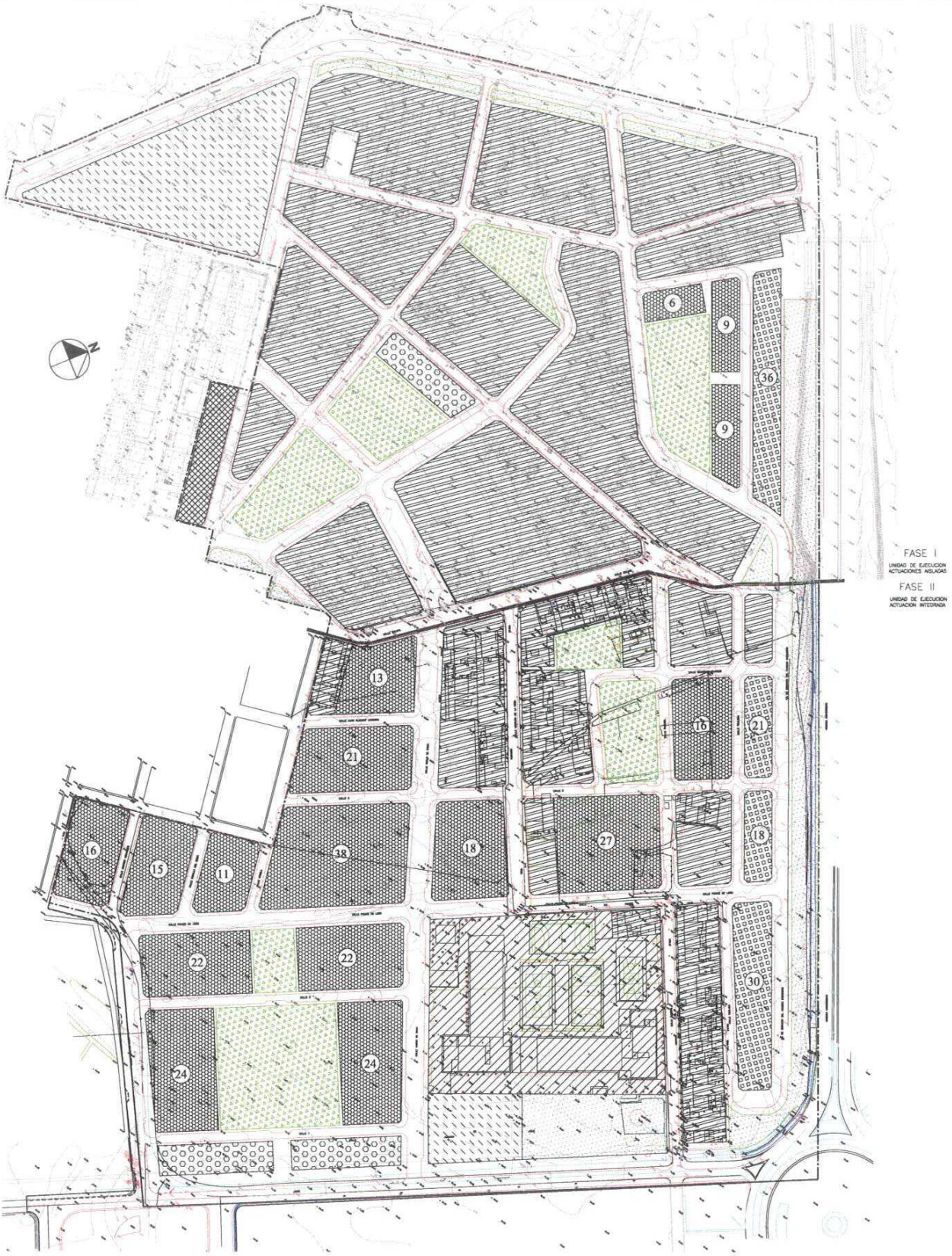
PLANO Nº 2 PARCELAS DEL P.E.R.I. AFECTAS A LA MODIFICACION CON DELIMITACION DE LAS FASES DE LA URBANIZACION

ESCALA 1: 1000

Arquitectos Elvira Martinez Pastor

Cecilia Ochoa Vera

Junio- 2004




EDIFICACION EXISTENTE — V.A.
CIUDAD JARDIN — C.R.
EDIFICACION ABIERTA — V.E.A.
VIVIENDAS ADOSADAS — V.A.D.
CENTRO COMERCIAL — C.
JARDINES — V.j.
ESPACIOS LIBRES — V.p.
ESCOLAR — E.
DOTACIONAL — E.s.
18 Nº VIVIENDAS
ALINEACIONES DE FACHADA

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

MODIFICACION PUNTUAL PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/4 "RABASA"

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

PLANO Nº 3 ORDENACION -ZONIFICACION
CON DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

ESCALA 1: 1000

Arquitectos Elvira Martinez Pastor
Cecilia Ochoa Vera

Junio- 2004