



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 19 de febrero de 2009.

El Secretario de la Comisión,

*[Handwritten signature of Gonzalo Canet Fortea]*

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de 25 de febrero de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,

*[Handwritten signature of Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas]*

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



# MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/5, "CALLE DIAGONAL" DEL PGMO.

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

de 29 SEP 2008

La Concejala - Secretaria de la Junta de Gobierno Local

*[Handwritten signature of María García Romeu de la Vega]*

Fdo: María García Romeu de la Vega

**MEMORIA**

---



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL SECTOR APD/5, CALLE DIAGONAL, DEL PGMO.**

**M E M O R I A**

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2008000249 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD/5, Calle Diagonal, del vigente PGMO.

**1. ANTECEDENTES.**

- 1.1. El 7 de Julio de 1998, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/5, Calle Diagonal, entre cuyas determinaciones conviene destacar a los efectos de la presente Modificación Puntual que el Plan divide el sector en tres zonas edificables de destino privado denominadas Z<sub>a</sub> (zona edificación semicerrada alineada a vial), Z<sub>b</sub> (zona de manzana cerrada con patio de manzana y 15 m. de fondo máximo) y Z<sub>c</sub> (edificación cerrada sin patio de manzana). En las tres zonas, los únicos usos admitidos en planta baja son el terciario, pero solamente en su modalidad de comercio, los garajes de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes de los edificios. El resto de usos están prohibidos por la normativa del Plan.
- 1.2. Posteriormente, mediante sendos acuerdos plenarios de 5 de noviembre de 2002 y de 8 de marzo de 2005 se aprobaron dos modificaciones puntuales que tenían como objetivo posibilitar la construcción de hasta cuatro plantas de sótano en todas las zonas, frente a la única planta admitida por el Plan Especial en su redacción original. Esta nueva redacción de la normativa reguladora del número máximo de



sótanos estaba, además, en concordancia con lo que al respecto se establece en apartado 6 del artículo 55 de las Normas Urbanísticas del vigente PGMU.

- 1.3. El pasado mes de Febrero se recibió un escrito en esta Gerencia de Urbanismo solicitando que el Ayuntamiento acordara la modificación de las ordenanzas del referido Plan Especial de Reforma Interior con el fin de permitir, además del uso comercial ya citado, los usos terciarios de oficinas en las plantas bajas de los edificios de destino privado contemplados en el mismo. Dicho escrito fue informado por este Departamento Técnico de Planeamiento el pasado 14 de mayo y, como consecuencia del contenido del mismo, el Gerente de Urbanismo impartió el 27 de Mayo una orden para que se abordara con los medios de la Gerencia la redacción de una Modificación Puntual del PERI del Sector APD/5 con el objeto de permitir los usos terciarios de oficinas y los de servicios personales, en concordancia con lo solicitado.

## 2. RESUMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL VIGENTE.

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

- a) **Za:** Zona de edificación semicerrada, alineada a vial.
- b) **Zb:** Zona de edificación en manzana cerrada, con fondo máximo edificable de 15'00 m. en plantas superiores, y patio de manzana, ocupable en planta baja.
- c) **Zc:** Zona de edificación cerrada, sin patio de manzana.

En las tres zonas, los únicos usos admitidos en planta baja son los garajes de las viviendas, las instalaciones técnicas comunes de los edificios y el uso terciario comercial. El resto de usos (terciarios no comerciales, industriales y dotacionales) están prohibidos en todas las plantas por la normativa del Plan.

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de esta modificación puntual nº 3 es fundamentalmente posibilitar que en todas las zonas donde se permite el uso terciario comercial, se pueda implantar el uso terciario en su modalidad de oficinas y/o servicios personales, tal como está regulado en el artículo 96 del vigente PGMO. También se propone establecer la posibilidad de que se puedan implantar usos dotacionales, de titularidad pública o privada.

Este objetivo de flexibilizar el régimen de usos de las plantas bajas con el fin de posibilitar que se implanten establecimientos que generen una importante actividad urbana y, por tanto, favorezcan el control social del espacio público, ha sido uno de los argumentos fundamentales que se ha utilizado en la justificación de diversas modificaciones puntuales de planes ya aprobados en los que había una mayor restricción en los usos permitidos (Planes Parciales de los sectores APA/8, Garbinet; APD/7, Cerámica Los Angeles; APD/22, Babel Sur; La Condomina,...).

En este caso, y aunque se trata de una zona en la que ya hay una alta consolidación de usos en las plantas bajas, también se estima procedente aplicar este criterio general para permitir que algunos usos como los de prestación de servicios inmobiliarios, financieros, gestorías o, incluso, atención a la salud, educación,... puedan desarrollarse en el sector.

### 4. PROPUESTA DE MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LAS ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Para posibilitar el objetivo señalado en el apartado anterior únicamente hay que introducir las modificaciones pertinentes en las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, sin necesidad de corregir ningún documento gráfico. En concreto, habría que modificar parcialmente la redacción de los artículos 9, 10 y 11, en sus apartados I.a) y II, que definen los usos admitidos y prohibidos en las normas particulares de cada zona edificable, tal como se indica a continuación.

Aunque la redacción de los tres artículos es idéntica en estos apartados, se reproducen todos ellos para una mayor claridad en las propuestas de modificación:



4.1. El artículo 9 de las Ordenanzas, tiene en estos momentos el siguiente contenido literal:

**Artículo 9º. Normas particulares de la zona Za.** (Texto vigente de los apartados I y II)

*La zona Za corresponde a las dos manzanas edificables  $Z_{am1}$  y  $Z_{am2}$ , que forman el límite oeste del sector, alineadas sobre el nuevo acceso de la Autovía (calle Teulada).*

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

*I. Usos admitidos.*

- a) En planta baja se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.*
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional"*

*II. Usos prohibidos.*

*No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios –salvo el comercial en la planta baja-, industriales y dotacionales.*

La redacción alternativa que se propone es la siguiente:

**Artículo 9º. Normas particulares de la zona Za.** (Texto propuesto para los apartados I y II)

*La zona Za corresponde a las dos manzanas edificables  $Z_{am1}$  y  $Z_{am2}$ , que forman el límite oeste del sector, alineadas sobre el nuevo acceso de la Autovía (calle Teulada).*

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

*I. Usos admitidos.*

- a) En planta baja se admite los uso terciario **en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado**, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.*

b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, **en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.**

4.2. El artículo 10 de las Ordenanzas, tiene en estos momentos el siguiente contenido literal:

**Artículo 10º. Normas particulares de la zona Zb.** (Texto vigente de los apartados I y II)

*La zona Zb corresponde a la manzana que forma el borde norte del sector, con una de sus fachadas dispuesta a lo largo de la Vía Parque, en la que se construyó con arreglo al Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 un edificio con fachada a la calle de La Ollería.*

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

I. Usos admitidos.

a) *En planta baja se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.*

b) *En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional*

II. Usos prohibidos.

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

La redacción alternativa que se propone es la siguiente:

**Artículo 10º. Normas particulares de la zona Zb.** (Texto propuesto para los apartados I y II)

La zona Zb corresponde a la manzana que forma el borde norte del sector, con una de sus fachadas dispuesta a lo largo de la Vía Parque, en la que se construyó con arreglo al Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 un edificio con fachada a la calle de La Ollería.

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite los uso terciario **en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado**, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional

II. Usos prohibidos.

- a) No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, **en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.**

4.3. El artículo 11 de las Ordenanzas, tiene en estos momentos el siguiente contenido literal:

**Artículo 11º. Normas particulares de la zona Zc.** (Texto vigente de los apartados I y II)

*La zona Zc corresponde a la manzana que forma el borde este del sector, entre las calles Javea e Isla de Cuba, en gran parte construida con arreglo a las normas del Plan General de 1968-73 (interpretadas "generosamente" en algún solar). Por ello, la norma de la zona atiende a esta circunstancia, y a la zonificación de las manzanas inmediatas ("Renovación de periferias", RP).*



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

I. Usos admitidos.

- a) *En planta baja se admite únicamente el uso terciario comercial, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.*
- b) *En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional"*

II. Usos prohibidos.

*No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios –salvo el comercial en la planta baja-, industriales y dotacionales.*

La redacción alternativa que se propone es la siguiente:

**Artículo 11º. Normas particulares de la zona Zc.** (Texto propuesto para los apartados I y II)

La zona Zc corresponde a la manzana que forma el borde este del sector, entre las calles Javea e Isla de Cuba, en gran parte construida con arreglo a las normas del Plan General de 1968-73 (interpretadas "generosamente" en algún solar). Por ello, la norma de la zona atiende a esta circunstancia, y a la zonificación de las manzanas inmediatas ("Renovación de periferias", RP).

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite los uso terciario **en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado**, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional"

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, **en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.**

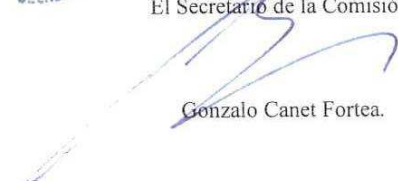
**5. DOCUMENTACION DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PERI.**

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 la modificación que se propone con el resto de artículos vigentes tanto del Plan Especial de Reforma Interior inicial como de las Modificaciones Puntuales nº 1 y 2, aprobadas por los Plenos del Ayuntamiento de 5 de Noviembre de 2002 y 8 de marzo de 2005.

Dietaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 19 de febrero de 2009.  
El Secretario de la Comisión,

  
Gonzalo Canet Fortea.

Alicante, Julio de 2008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE  
DEL D.T. DE PLANEAMIENTO

  
Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de 25 de febrero de 2009.  
El Secretario General del Pleno en funciones.

  
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL  
SECTOR APD/5, "CALLE DIAGONAL" DEL PGMO.

**TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS**  
**(Incluidas Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3)**

**Alicante, Julio 2008**



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/5 “CALLE DIAGONAL” DEL PGMO**

**TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS**

**INDICE**

**TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Art. 1º Campo de aplicación territorial de las ordenanzas..... 1

Art.2º Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana..... 1

Art. 3º Terminología de conceptos..... 1

**TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

Art. 4º División del sector en zonas..... 2

Art 5º Estudios de detalle ..... 3

Art 6º Parcelaciones..... 3

Art. 7º Proyecto de urbanización..... 3

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

Art. 8º Condiciones comunes a todas las zonas ..... 4

Art. 9º Normas particulares de la zona Za ..... 5

Art. 10º Normas particulares de la zona Zb ..... 8

Art. 11º Normas particulares de la zona Zc ..... 12

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

Art. 12º Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. .... 16

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

Art. 13º	Generalidades .....	17
Art. 14º	Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y acerados .....	17
Art. 15º	Saneamiento y abastecimiento de agua potable.....	18
Art. 16º	Suministro de energía eléctrica.....	18
Art. 17º	Alumbrado exterior. ....	18

## **MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/5, CALLE DIAGONAL, DEL PGMO.**

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

### **TITULO I**

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

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

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalada en el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave APD/5.

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

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se han seguido en su integridad.

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

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, 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

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

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

#### A. ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

**Za:** Zona de edificación semicerrada, alineada sobre el viario a lo largo del borde oeste del sector. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.1, y se rotula con este clave en el plano de zonificación.

**Zb:** Zona de edificación en manzana cerrada, con fondo máximo edificable de 15'00 m. en plantas superiores, y patio de manzana, ocupable en planta baja. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.2, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

**Zc:** Zona de edificación cerrada, sin patio de manzana. La normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el epígrafe A.3, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

#### B. ZONAS NO EDIFICABLES, DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA Y VIALES.

Además de los viales, representados sin clave específica, se tiene:

**V:** Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Según los casos se distinguen, por una parte, un "jardín", (indicado con el subíndice "j"), y por otra, las "áreas de juego y recreo para niños (indicado con el subíndice "a"). Se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

**Artículo 5º. Estudios de Detalle.**

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Título III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 151 y 162 de su Reglamento de su Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse Estudios de Detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán, y eventualmente deberán, formularse Estudios de Detalle con las finalidades de adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas en el Plan Especial.

**Artículo 6º. Parcelaciones.**

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

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

**Artículo 7º. Proyecto de urbanización.**

Con arreglo a lo señalado en los artículos 15 de la Ley del Suelo, y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, se formulará el proyecto de urbanización preciso 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 la unidad de actuación completa, determinada en el plano 3 de Ordenación, sin perjuicio de actuar a través de proyectos de obras de urbanización en la parte del sector no incluida en la unidad.

Con arreglo a lo expresado en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento, será redactado de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante o, en su caso, por el propietario o junta de la unidad si los propietarios solicitaren que se actúe mediante el sistema de compensación y aquél lo apruebe.

Asimismo, tal como permiten los artículo 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, al actuar mediante el sistema de cooperación, los propietarios podrán formular el correspondiente proyecto de urbanización. En este último caso, en el supuesto de reparcelación voluntaria, si se constituyere una "asociación administrativa de cooperación", las obras de urbanización podrán ejecutarse mediante un convenio entre el Ayuntamiento y dicha asociación administrativa.



### TITULO III

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

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

El uso predominante en el sector, tal como se impone en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación, es el residencial, admitiéndose también el terciario, así como los complementarios de ellos.

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

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

La zona Za corresponde a las dos manzanas edificables  $Z_{am1}$  y  $Z_{am2}$ , que forman el límite oeste del sector, alineadas sobre el nuevo acceso de la Autovía (calle Teulada).

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

##### I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite los usos terciario en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.

III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas 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 aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcela.

Las parcelas tendrán una fachada de longitud mínima de 15 m., y los nuevos linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

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

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores sin admitirse patios abiertos a fachada, sin perjuicio de formular un Estudio de Detalle que abarque ambas manzanas para proyectar soportales en los términos que señala el artículo 57.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

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

La edificación deberá adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) En las plantas superiores la ocupación será total, salvo el vacío de los patios de parcela que se prevean, con las dimensiones que para ellos se especifican en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B+5); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4).
- b) Respecto a las condiciones de edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisibles es de cuatro (4) plantas.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1'50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.), sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de tres metros (3'00 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.



X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).

XI. Plazas de aparcamiento.

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

XII. Edificabilidad.

- a) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda comprendida entre las alineaciones exteriores de las manzanas.  
  
Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas.
- b) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación residencial más la edificación de uso "terciario comercial" de las plantas bajas.
- c) Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en sus puntos del b al h.

**Artículo 10º. Normas particulares de la zona Zb.**

La zona Zb corresponde a la manzana que forma el borde norte del sector, con una de sus fachadas dispuesta a lo largo de la Vía Parque, en la que se construyó con arreglo al Plan Parcial de la zona de reordenación nº 3 un edificio con fachada a la calle de La Ollería.

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite los usos terciario en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.

III. Accesos privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas 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 aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcela.

Las parcelas tendrán una fachada de longitud mínima de 15 m. y los nuevos linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

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

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

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

La edificación deberá adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) En las plantas superiores, la ocupación no podrá exceder de la banda conformada por el fondo máximo de quince metros (15'00 m).
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B+5), ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4).
- b) Respecto a las condiciones de edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisibles es de cuatro (4) plantas.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17'50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja", se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".



La altura mínima será de tres metros (3'00 m.) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de la manzana.

XI. Plazas de aparcamiento.

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

XII. Edificabilidad.

- a) La superficie máxima construida en planta baja viene definida por la del solar.
- b) La superficie máxima construida en las plantas superiores viene definida por la banda de quince metros (15'00 m.) de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas solamente a las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores con un vuelo máximo de un metro (1'00 m). Su longitud será libre.

- c) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de la planta baja.
- d) Por encima de la altura máxima, se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en sus puntos del b al h.

**Artículo 11º. Normas particulares de la Zona Zc.**

La zona Zc corresponde a la manzana que forma el borde este del sector, entre las calles Javea e Isla de Cuba, en gran parte construida con arreglo a las normas del Plan General de 1968-73 (interpretadas "generosamente" en algún solar). Por ello, la normativa de la zona atiende a esta circunstancia, y a la zonificación de las manzanas inmediatas ("Renovación de periferias", RP).

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

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite los uso terciario en sus modalidades de comercio (incluidos los servicios personales) y/o de oficinas, así como el uso de equipamiento, público o privado, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, incluso la vivienda de "programa mínimo excepcional"

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en las edificaciones de planta baja, los residenciales, industriales, y terciarios no contemplados en el apartado I.a) de este artículo.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública, así como las condiciones de acceso a las garajes desde estas vías, se regularán por la normativa específica de dichos elementos.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas 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 aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 128 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales públicos.

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

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

La edificación deberá adosarse a las colindantes, de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.
- c) En las plantas superiores, la ocupación será total, salvo el vacío de los patios de parcela que se prevean, con las dimensiones que para ellos se especifican en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y sin perjuicio del escalonamiento de alturas, señalado en el plano de usos pormenorizados, desde la calle Isla de Cuba.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas a la calle Javea y espacio libre triangular, no deberá exceder de ocho (8) plantas, es decir, baja y siete (B+7); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B+4).
- b) La altura de la edificación en la fachada a la calle Isla de Cuba será de tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2), en un fondo de tres metros (3'00 m.), y se escalonará hasta el eje norte-sur de la manzana, aumentando a cinco



plantas (B+4) en una banda de cinco metros (5 m.) y siete plantas (B+6), en una banda de ocho metros (8'00 m.).

- c) Respecto a las condiciones de edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisibles es de cuatro (4) plantas.
- d) La altura de la edificación, en las fachadas a la calle Javea y espacio libre triangular, no excederá de veintitrés metros (23'00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La altura de la edificación en la fachada a la calle Isla de Cuba no deberá exceder, en su arranque, de nueve metros cincuenta centímetros (9'50 m), medidos sobre la "cota de referencia de la planta baja", y la altura máxima de cada nivel de escalonamiento no excederá del producto de tres metros (3'00 m.) por cada planta de incremento.
- f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- g) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m.), sobre la "cota de referencia de la planta baja".

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

Dentro de ella, no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

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

XI. Plazas de aparcamiento.

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

**XII. Edificabilidad.**

- a) La superficie máxima construida por planta viene definida por la del solar, con los decrementos que supone.

Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos, a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores, y a medio metro (0'50 m.), en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos, la longitud de aquéllos será libre.

- b) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta, por el número de éstas.
- c) Por encima de la altura máxima, se permiten las construcciones indicadas en el artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en sus puntos del b al h.

## TITULO IV

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

#### **Artículo 12º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libre de dominio y uso público.**

La reserva de espacios libres, con 4.293 m<sup>2</sup>, de superficie total, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que articula las restantes zonas desarrolladas en el Plan Especial.

Funcionalmente, el sistema de espacios libres del Plan Especial consta de otros elementos (acerado y espacios libres privados), cuya regulación se contiene en el articulado de las correspondientes zonas.

En el presente Plan Especial, los elementos de este sistema previsto son, fundamentalmente, un espacio central de barrio grafiado como Va en el plano de zonificación, y un elemento destinado a jardín, grafiado como Vj en dicho plano.

El proyecto de urbanización deberá tratar adecuadamente estos espacios, de manera que se garantice su uso previsto, diferenciando ambientes para distintos usuarios.



## TITULO V

### CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

#### **Artículo 13º. 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 artículo 6º “Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo”, del título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, y artículo 104, “Infraestructuras de transporte”, del mismo Plan.

#### **Artículo 14º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y Acerados.**

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

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para que soporte, en las calles laterales del nuevo acceso (Teulada) y futura Vía Parque, los requisitos que en el correspondiente Proyecto de construcción municipal de las mismas se exigen, y en resto de las vías, de categoría T3 (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 1976, de “firmes flexibles” y “firmes rígidos”).

En las bandas de aparcamiento de calle Teulada, deberán señalarse al menos 2 grupos correspondientes a minusválidos –agrupados de tres en tres-, de modo que la mayor anchura de estas plazas (3’30 m. respecto de la general de 2’25 m.), se gane a la acera.

Como mínimo, cada 30 metros 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, y por ello, en las calles así señaladas en el plano de viario y sistema de espacios libres, deberá colocarse arbolado de porte elevado; en las restantes, podrán colocarse también árboles, pero de tipo monumental.

Los accesos a los aparcamientos particulares situados en el interior de las parcelas, deberán estar separados un mínimo de 7 metros de las esquinas, aristas de chaflán y arranques de tramos curvos de fachada.

**Artículo 15º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.**

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

**Artículo 16º. Suministro de energía eléctrica.**

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

**Artículo 17º. 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 la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalación de electricidad. Alumbrado exterior".