Documentación posterior.
17-3-04.

# PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA ENTRE AVENIDA ISLA DE CORFÚ Y P.A.U.-2 DEL AMBITO "NA-4" (PLAN PARCIAL II DE LA ZONA ESPECIAL "Y" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE)

**PROMOTOR:**

Agrupación de Interés Urbanístico "Isla de Corfú"


ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozãno, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es


Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003 y Decreto n.º 1058/ de 25-3-2004 (CONDICIONADO A LA APROBACION DE LA REFUNDICION)
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO REFUNDIDO
Tras aprobacion provisional por Pleno, 16/9/2003, del Excmo. Ayuntamiento de Alicante

# B. CON EFICACIA NORMATIVA

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

## B.a. NORMAS URBANÍSTICAS

### B.a.0. ANTECEDENTES.

**-GENERALIDADES:**

Tras la entrada en vigor de la "ORDEN DE 26 DE ABRIL DE 1999, DEL CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, POR LA QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URGBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA" se estará a todo lo en ella dispuesto, en cuanto no entre en contradicción en cuanto a

-Generalidades y Terminología de concepto.

-Régimen urbanístico del suelo.

-Normas de edificación

con lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. en sus Títulos II, III y IV con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura con las precisiones de las presentes normas urbanísticas en su ámbito territorial de aplicación, de acuerdo con lo establecido en el Art° 14 de la L.R.A.U.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

**Artículo 2.-SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 54 del vigente P.G.M.O. y dado que en el mismo no viene definido el concepto de superficie construida pasamos, a continuación a definir el mismo, a saber:*

**-La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones con las excepciones siguientes:**

1) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre sea inferior a 1'50 m.

2) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo estén según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos

3) No computarán tampoco como superficie construida las superficies edificadas destinadas a usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes),así como las entreplantas definidas en el Ar° 55 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

4) Tampoco computarán las superficies edificadas destinadas a trasteros o plazas de aparcamiento así como las áreas de acceso y maniobra, independientemente de que se sitúe en planta de sótano o semisótano, ni el espacio abierto en planta baja destinado a aparcamientos.

5) No computarán los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio de viviendas colectivas o agrupaciones residenciales siempre que la superficie edificada destinada a este uso sea menor del 3% de la edificabilidad residencial máxima autorizada y estén destinado únicamente a los copropietarios de la Comunidad no pudiendo en ningún caso obtener licencia de apertura de establecimiento.

6) Las superficies edificadas en terrazas se computarán con el criterio siguiente:

a) Terrazas cubiertas computarán el 50%

b) Terrazas no cubiertas o balcones: no computarán.

7) No computarán locales de instalaciones de los edificios (centralizaciones agua, electricidad, telecomunicaciones C.G.P. etc.), así como accesos comunes (vestíbulos de independencia, ascensores, escaleras y zaguanes)

## B.a.A. USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA

## B.a.B ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

**-ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES.**

Tal y como en la Memoria se ha descrito, el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

-Dotacional Privado (Lucrativo) (DL)

-Residencial (Lucrativo (RL) - Edificación abierta

-Equipamiento Polivalente (Dotacional Red Secundaria) (SPD).

-Red viaria (Dotacional Red Secundaria) (SRV)

de las cuales a continuación completamos su normativa específica de acuerdo con los siguientes conceptos:

I .-Delimitación y caracterización

II .-Condiciones de parcelación.

III.-Condiciones de volumen

IV .-Condiciones estéticas

V .-Condiciones de calidad e higiene.

VI .-Usos

VII.-Aparcamientos

**-RESIDENCIAL (LUCRATIVO) (RL)**

**Art. 2. Delimitación y caraterización.**

1.-Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial, o como Suelo Residencial Lucrativo.

2.-Su uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria de bloque abierto.

De acuerdo con Reglamento de Zonas: EDIFICACIÓN ABIERTA

De acuerdo con P.G.M.O.: EDIFICACIÓN ABIERTA

**Art.3.-Delimintación de parcelación.**

1.-Las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 2.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que 35 m, y el resto de linderos de longitud mínima 35 m.

2.-La parcelación se concreta en 10 parcelas en el Plan Parcial, de manera indicativa, que se elevará a definitiva con la aprobación del Proyecto de Reparcelación..

**Art. 4.-Condiciones de volumen.**

1.-En las parcelas que estén afectadas por las alineaciones obligatorias grafiadas en el plano "Normativa de Aplicación", la edificación, cumpliendo el resto de requisitos de este artículo, se dispondrá sobre la alineación obligatoria reflejada en el plano. Las medianeras vistas deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

La edificabilidad restante no sujeta a alineación obligatoria podrá disponerse libremente en la parcela, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

2.-En el resto de las alineaciones la edificación deberá retranquearse de la alineación de fachada:

-7'00 m. en las edificaciones recayentes a cualquier calle en bloque de viviendas o residencial.

-3'00 m. en las edificaciones recayentes a cualquier calle en planta baja de uso terciario.

según se especifica en el plano de normativa de aplicación.

3.-Los ejes longitudinales de la edificación sobre la parcela deberán ser paralelos o perpendiculares a los ejes de las vías que las conforman, con excepción de las fachadas recayentes a las rotondas en las que la edificación podrá adecuarse a su trazado.

4.-Los retranqueos mínimos entre edificaciones serán igual o mayores que la tercera parte de la mayor de las alturas respectivas, salvo en parcelas con colindancia obligada.

Los retranqueos a linderos serán igual o mayores que la quinta parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 7 m.

Si los edificios tuvieran varios planos de fachada se aplicarán las reglas anteriores para cada una de ellas.

5.-Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior de la calle en sótanos.

Los semisótanos solo será posible hasta la alineación de la edificación retranqueada respecto a fachadas.

6.-La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

7.-La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas será de 1'25 m²/m² sobre parcela neta del P.R.I. concretadas en las 10 parcelas resultantes propuestas, de forma indicativa, siendo vinculante la edificabilidad sobre manzanas (RL1, RL2 y RL3)

8.-La altura máxima será de 6 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'85 m. incluido forjado, todo ello para la edificación residencial.

La altura máxima de cornisa será 21 m. en Residencial.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

La altura máxima de cornisa será 4 m. en Terciario, exclusivamente en planta baja.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales de las aceras de los viales urbanizados. Siendo las cotas naturales del terreno inferiores a las rasantes de los viales, se tomará como base para la medición de alturas las rasantes de las calles terminadas.

Como la edificación se sitúa retranqueada respecto a la alineación oficial de viales , la base de medición de la altura de la edificación será la rasante de la calle.

9.-Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, disposición de la edificación y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa. (RL1 y RL2) o semimanzana RL-3

10.-El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el indicado en parcelas, equivalente a multiplicar la superficie total de estas por 1'25 ($m^2t/m^2s$) de superficie construida y dividir el resultado por 100 ($m^2$ por viv.) aproximadamente, de acuerdo con lo especificado en planos.

11.-En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta zona la de la E.A. (Edificación abierta) del P.G.M.O. de Alicante.

## Art. 8.-Condiciones estéticas.

1.-La proyección en planta de cada edificación independiente medida sobre las alineaciones de fachada no excederá de una longitud superior a lo establecido en

planos de ordenación. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas)

2.-La edificación podrá disponer de elementos salientes cubiertos pero no cerrados en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en este P.R.I.M., con un máximo de 2 m.

3.-Los espacios libres de parcela estarán ajardinados o con pistas deportivas, al menos en la mitad de su superficie total.

4.-Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica opaca de, al menos, 0'50 m. de altura y máximo de 1'50 m.

5.-Deberán disponerse elementos fijos en las galerías y tendederos que eviten la visión desde el exterior de ropa tendida.

## Art. 6-Condiciones de calidad e higiene

1.-La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda. En caso de hallarse la edificación, con sus retranqueos, paralela a fachada no será necesario el cumplimiento de esta condición específica, remitiéndose al cumplimiento de la NBE-CPI-96

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

## Art. 7.-Usos.

1.-El uso predominante es el residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las normas urbanísticas del P.G.M.O.

2.-Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

c) Equipamientos: en planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independientemente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exclusivo.

d) Alojamiento temporal: en edificio exclusivo, en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones.

3.-Queda expresamente prohibidos los usos de discotecas y, en general, todos los no citados como admisibles en las presente normas.

## Art. 8.-Aparcamientos

1.-En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda, de acuerdo con Art. 10 - Anexo del Reglamento de Planeamiento.

-Respecto a la edificación terciario deberá cumplir las determinaciones de las N.N.U.U. del P.G.M.O.

**-TERCIARIO. (Como alternativa al RESIDENCIAL en manzana completa.**

**Artículo 9.-Delimitación y caracterización.**

Se estará, exclusivamente, según lo referido al respecto en el P.G.O.M. de Alicante

**-DOTACIONAL (LUCRATIVO) (DL)**

**Art. 10.-Delimitación y Caracterización**

Comprende el resto del suelo lucrativo del Sector

Su uso característico es el dotacional, siendo su tipología edificatoria de bloque abierto.

**Art. 11.-Condiciones de Volumen**

Edificabilidad 1 m²t/1 m²s
Retranqueos a lindes y fachadas: 5 m..
Ocupación máxima 50%.
-Altura máxima 3 plantas.

**B.a.C. PARCELACIÓN TERRENOS.**

Con los mínimos establecidos en "FICHAS DE ZONA", de acuerdo con el plano de Parcelación del P.R.I.M., en cuanto al Suelo Residencial y Dotacional Lucrativos.

## B.a.D. ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

Son los descritos en planos como SPD - Equipamiento Polivalente de la Red Secundaria, así como la Red Viaria (S.R.V.).

### -EQUIPAMIENTO DOCENTE (SED)

### Art. 12 .-Delimitación y Caracterización.

Comprende una manzana completa.

Su uso característico es el dotacional público, Equipamientos EDUCATIVO-CULTURAL de Red Secundaria de acuerdo con la normativa general de P.G.M.O. de Alicante.

### Art. 13.-Condiciones de volumen.

Las necesarias por el equipamiento.

Altura máxima 6 plantas (21 m. de altura de cornisa)

Retranqueos de 5 m. a lindes.

Ocupación máxima 50 %.

## B.a.E. REGIMEN URBANISITICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS "ESTUDIOS DE DETALLE".

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

Manzanas y semimanzanas de Residelcial Lucrativo (RL.1) (RL-2) y (RL-3) pueden ser objeto de "Estudio de Detalle", de acuerdo con lo establecido en L.R.A.U. y su Reglamento.

## B.a.F OTRAS TERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO

No se especifican expresamente.

## B.b. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

No existe en el P.R.I.M. por inexistentes.

## B.c. FUERA DE ORDENACIÓN.

No existen en el ámbito P.R.I.M.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

# REGULACIÓN SINTETIZADA DE ACUERDO CON "REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANISTICA" DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

**DOCUMENTO REFUNDIDO**
**Tras aprobación provisional por Pleno, 16/9/2003, del Excmo. Ayuntamiento de Alicante**

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

## Artº 1.-ZONA DE ORDENACIÓN: RESIDENCIAL (RL)

### 1.-Ámbito.

Está constituida por las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del P.R.I.M.

### 2.-Configuración de la Zona.

Edificación aislada de Bloques adosados en Avda. Isla de Corfú y C/ Deportista Isabel Fernández, y separados en eje central de calles transversales, de acuerdo con esquema de ordenación de volumen del P.R.I.M.

### 3.-Usos Pormenorizados.

Uso dominante: Residencial

Usos compatibles: Terciario y Dotacional.

Uso Incompatible: Industrial, salvo pequeños talleres en planta baja.

### 4.-Parámetros Urbanísticos:

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineación de viales: son los definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: Son las definidas en plano de rasantes.

B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 2.000 m²
- Frente mínimo de parcela : 35 m.
- Círculo inscrito mínimo : 35 m.

C) Relativos a la posición (*):

- Distancia mínima a linde frontal:
  -Residencial - 7 m.
  -Terciario (P.B.) - 3 m.
- Distancia mínima a resto de lindes: 7 m.

* (Ver plano aclaratorio)

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1'25 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 50%

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 6 Residencial
  1 (Terciario (Planta baja)
- Altura máxima de cornisa: 21 m. Residencial
  4 (Terciario (Planta baja)
- Semisótanos: sí (100% solar, menos retranqueos de 7 m. a fachadas.
- Sótanos: sí (100% solar)
- Elementos salientes: Sí (2 m. máximo de vuelo desde alineación retranqueada de fachadas), con superficies cubiertas pero no cerradas.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

## Artº 2.-ZONA DE ORDENACIÓN: DOTACIONAL LUCRATIVA (DL)

### 1.-Ámbito.

Está constituida por las áreas expresamente grafiadas en los planos de calificación del P.R.I.M.

### 2.-Configuración de la Zona.

Edificación aislada de Bloques abiertos adosados o no.

### 3.-Usos Pormenorizados.

Uso dominante: Dotacional (NA-4)

Usos compatibles: Deportivos.

Uso Incompatible: todos los demás.

### 4.-Parámetros Urbanísticos:

A) Relativos a la manzana y el vial:

- Alineación de viales: son los definidos en el plano de alineaciones.
- Rasantes: Son las definidas en plano de rasantes.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es

B) Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: 3.000 m²
- Frente mínimo de parcela : 35 m.
- Círculo inscrito mínimo : 35 m.

C) Relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde frontal: 5 m.
- Distancia mínima a resto de lindes: 5 m.

D) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1'0 m²t/m²s
- Coeficiente de ocupación: 50%

E) Relativos al volumen

- Número máximo de plantas: 3 m.
  Altura máxima de cornisa: 12 m.
- Semisótanos: sí (100% solar, menos retranqueos de 5 m. a fachadas.
- Sótanos: sí (100% solar)
- Elementos salientes: de acuerdo con normativa "EA"

Alicante, Julio de 2.002
Refundido, Octubre de 2003

Aprobado [illegible] por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 16 SEP. 2003 y Decreto n.º 1058/ de 25-3-2004 Condicionada a la Homologación. SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Angel Fernández Fernández
Doctor Arquitecto
Colegiado nº 905 del C.O.A.C.V.

ANGEL FERNÁNDEZ Y ASOCIADOS ARQUITECTURA Y URBANISMO
Angel Fernández Fernández - Dr. Arquitecto
Angel Lozano, 7-atico, Alicante
Tfno. Y Fax: 965209433 e-mail: affaau@terra.es