

ORDENANZAS (NORMAS URBANÍSTICAS)

PLAN DE REFORMA INTERIOR

APD/21

- APROBADO DEFINITIVAMENTE CONSELLER:
29 DE ABRIL DE 2003. 

TESTIGO



B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA (Arts. 64 y 68 R.P.)



1.- NORMAS URBANÍSTICAS (Arts. 68 R.P.)

1.A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art.1º. – Campo de aplicación territorial de las normas.

Las presentes normas 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/21 "Área del Transporte".

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

Las presentes normas se integran dentro de la Normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (L.R.A.U.), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (R.P.) y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante, (P.G.M.O.), cuyas determinaciones, se han seguido en su integridad.

Art.3º. – Terminología de conceptos.

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

1.B.- USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA DE ZONAS URBANÍSTICAS.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

El suelo del sector, en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide en las siguientes zonas:

ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

ZONA INDUSTRIAL (I)

Zona de edificación cuyo uso característico es el industrial.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el artículo 9º y se rotula con la clave I en el plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.

El tipo de ordenación es el de Edificación Abierta. La tipología edificatoria es de Bloque Exento.

ZONA DE SERVICIOS DE MERCADO (S/M). DOTACIONAL PRIVADO

Zona reservada para la construcción de un equipamiento privado destinado a contener el uso de Servicios Urbanos de Mercado.

La normativa de uso y edificación se desarrolla en el artículo 10º y se rotula con la clave S/M en el Plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.

El tipo de ordenación es el de Edificación Abierta. La tipología edificatoria es de Bloque Exento.

ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS DE MERCADO (I-S/M)

Zona de edificación cuyos usos característicos son el industrial y el de Servicios Urbanos de Mercado.

Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el artículo 11º y se rotula con la clave I-S/M en el plano de calificación y asignación de usos pormenorizados.

El tipo de ordenación es el de Edificación Abierta. La tipología edificatoria es de Bloque Exento.

ZONAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

La Administración podrá establecer cualquier uso dotacional público, ajustándose a las reglas prescritas en el artículo 58.4 de la L.R.A.U.

Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación serán únicas, correspondiéndose con las grafiadas en los correspondientes planos.

S/JL (Jardines)

Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Jardines, áreas de juego y recreo para niños. Su normativa de uso se desarrolla en el artículo 12º, y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

P/VA (Red Viaria Primaria)

Red Viaria, áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas. La constituyen las vías de comunicación que estructuran el sector y que sirven para conectarlos con otros sectores. Forman parte de la Red Viaria Primaria.

S/VA (Red Viaria Secundaria)

Red Viaria, áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte y áreas anexas que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar. Además se incluyen aquellas que dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento. Forman parte de la Red Viaria Secundaria.

P/RV (Reserva Viaria)

Reserva Viaria, espacios destinados a un futuro desarrollo como viario. Forman parte de la Red Viaria Primaria.

P/RF (Reserva Ferroviaria)

Reserva Ferroviaria, espacio destinado a la previsión del futuro trazado de la línea de alta velocidad Madrid - Castilla La Mancha – Comunidad Valenciana – Región de Murcia. Forman parte de la Red Viaria Primaria.

Art.5º. – Estudios de Detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas en las presentes ordenanzas, según las distintas zonas, definen suficientemente la ordenación del sector.

Podrán formularse Estudios de Detalle en el ámbito de la manzana M.2, con el objeto de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes correspondiente, así como crear los nuevos viales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen.

Art.6º. – Parcelaciones.

En desarrollo del presente Plan de Reforma Interior se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

No obstante lo anterior, se podrán redactar posteriormente Proyectos de Parcelación para todas las zonas edificables, que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las Ordenanzas, para cada una de las zonas.

Art.7º. – Proyectos de Urbanización.

Con arreglo a lo señalado en el Capítulo Tercero, Art. 34 de la L.R.A.U., en los Arts. 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento, así como en el Art. 9.2.a) de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante, se formulará el proyecto de urbanización preciso para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan de Reforma Interior en cuanto a obras de urbanización.

Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía y otras análogas.

Puesto que el presente Plan de Reforma Interior establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización, con independencia de los proyectos específicos que pudieran redactarse para la ejecución anticipada de los elementos de Ordenación Estructural.

1.C. ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

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

En las distintas parcelas se han asignado una serie de usos dominantes y otros usos compatibles, permitiéndose cualquiera de los mismos, ajustándose en cualquier caso a las determinaciones específicas fijadas para cada uno de los usos.

El uso característico en el sector es el industrial, con las tolerancias establecidas en el artículo 164 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Las condiciones generales del uso característico industrial vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, en los artículos 97 y 98, y las del uso compatible terciario vienen fijadas en los artículos 93 a 96 de las indicadas Normas Urbanísticas.

Art.9º. – Normas particulares de la Zona Industrial (I)

TESTIGO

En las parcelas se ha definido un uso característico (Industrial) y además una serie de usos complementarios compatibles con el uso característico. Dicho uso, industrial se permite en todas las manzanas grafiadas con la sigla (I).

La zona I, grado 2, nivel b, destinada a la edificación de Industrias en parcelas de superficies no inferiores a 2.000 m², comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

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

I.- Uso Característico

El uso característico en esta zona es el industrial (I).

Tanto para el uso característico, como para los compatibles, el tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

II.- Usos Compatibles

1º.- El uso terciario. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

En el uso comercial solo se permite el comercio mayorista.

El uso comercial minorista se admite para el pequeño, mediano y gran comercio, según la definición dada para los mismos en el artículo 95.2.8) de las NN.UU. del Plan General. También se admiten los servicios de hostelería.

Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35% de la totalidad de la superficie y del Aprovechamiento lucrativo del sector.

2º.- El uso residencial, admitiéndose una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

3º.- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.

III.- Usos Prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos, y los que no cumplan con el art. 162.2 de las NN.UU. del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. En cualquier caso, la implantación de establecimientos comerciales deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

IV.- Accesos y viarios privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el punto 1.E. de estas Ordenanzas.

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

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

V.- Acometida a las redes de servicios públicos

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

La red de saneamiento interior de las edificaciones deberá ser doble, una para la conexión con la red de pluviales y otra para la conexión a la red de fecales.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

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

VI.- Dimensiones mínimas de parcelación

- A. Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados, fachada a vía pública de al menos dieciséis metros de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de dieciséis metros de diámetro.
- B. No obstante, en el supuesto de proyectarse una agrupación industrial, la ordenación proyectada deberá cumplir las siguientes determinaciones:
- La superficie mínima exigible será de cuatro mil metros cuadrados con fachada a vía pública de al menos ocho metros de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de treinta metros de diámetro.
 - Las dimensiones mínimas de cada local serán de cuatrocientos metros cuadrados de ocupación en planta útiles y de al menos ocho metros de fachada a vía pública.
 - La ocupación máxima para cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.
 - La superficie total de la parcela objeto de la agrupación susceptible de usos privativos no excederá del 60%; la parte destinada a jardín e instalaciones deportivas no podrá ser inferior al 15%.
 - Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.

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

La fachada de la edificación guardará un retranqueo de diez metros, salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de tres metros.

VIII.- Retranqueo de la edificación al resto de linderos

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo de seis metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, o se trate de casetas de portería o control, con las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior.

IX.- Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de tres metros.

X.– Ocupación del solar

- A. La ocupación del solar por la edificación no excederá del ochenta por ciento de su superficie para todos los usos posibles en la misma.
- B. No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

XI.– Altura máxima de las construcciones

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

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

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

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

- D. Por encima de la altura máxima se permitirán únicamente, las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

- E. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requiriesen con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b y 98 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

XII.- Aspecto exterior de las edificaciones destinadas a uso industrial

- A. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada.
- B. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- C. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.
- D. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.

XIII.- Aspecto exterior de las edificaciones destinadas a uso terciario

- A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado.
- C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.
- E. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada.
- F. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

- G. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.
- H. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.

XIV.- Condiciones de calidad e higiene

- A. Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 m de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.
- B. Por razones de seguridad contra incendios, la disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado en una banda de 6 m adosada a la fachada de la edificación que ocupe, al menos, el 50% del perímetro de la misma.

XV.- Plazas de aparcamiento en parcelas de uso industrial

- A. Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m² de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m² de superficie útil.
- B. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela. Se requerirá la previsión de una plaza, capaz de albergar un vehículo industrial, por cada 500 m² de superficie útil.

XVI.- Plazas de aparcamiento en parcelas de uso terciario

Habrá de preverse en el interior de cada solar. Dependiendo de cada tipo de uso tendremos:

- A. Para usos de alojamiento temporal una plaza de aparcamiento por cada cien metros de superficie útil.
- B. Para usos de mediano y gran comercio de bienes ocasionales y de hostelería, una plaza por de aparcamiento por cada 50 metros de superficie de venta.
- C. Para oficinas la dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 metros de superficie útil.

Además de lo anteriormente dispuesto, se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 10 y 13 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

XVII.- Edificabilidad

La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable

La edificabilidad neta máxima no podrá exceder en cada manzana del coeficiente de 1,60 m²t/m²s.

En el cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la suma de superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las deducciones que fija el artículo 54 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

Art.10º. – Normas particulares en la Zona de Servicios Urbanos de Mercado (S/M) Dotacional Privado

En las parcelas se ha definido un uso característico, que es el de Servicio de Mercados y, además una serie de usos complementarios compatibles con ese uso característico.

Los usos dotacionales, en general, son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

La zona S/M queda encuadrada dentro de los Usos Dotacionales definidos por las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante, y más en concreto dentro de los Servicios Urbanos.

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

I. – Uso Característico

El uso característico es el de Servicios Urbanos de Mercado S/M.

La tipología de ordenación es la de edificación abierta.

A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de servicios urbanos de mercado comprende las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a la

provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos y abastecimiento de mayoristas.

II. – Usos Compatibles

Los terciarios relacionados con la actividad principal y/o el uso característico.

Los dotacionales según el artículo 99.3 de las NN.UU. del P.G.M.O., si son compatibles. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación.

III. – Usos prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior quedan prohibidos.

IV. – Accesos y viario privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el punto 1. E. de estas Ordenanzas.

Los accesos a todos los locales desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

V. – Acometida a las redes de servicios públicos

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

La red de saneamiento interior de las edificaciones deberá ser doble, una para la conexión con la red de pluviales y otra para la conexión a la red de fecales.

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

VI. – Dimensiones mínimas de parcelación

- A. Para ser edificable cualquier parcela deber1 tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados, fachada a v1a p1blica de al menos dieciseis metros de longitud y la posibilidad de inscripci3n de una circunferencia de dieciseis metros de di1metro.
- B. No obstante, en el supuesto de proyectarse una agrupaci3n industrial, la ordenaci3n proyectada deber1 cumplir las siguientes determinaciones:
- La superficie m1nima exigible ser1 de cuatro mil metros cuadrados con fachada a v1a p1blica de al menos ocho metros de longitud y la posibilidad de inscripci3n de una circunferencia de treinta metros de di1metro.
 - Las dimensiones m1nimas de cada local ser1n de cuatrocientos metros cuadrados de ocupaci3n en planta 1tiles y de al menos ocho metros de fachada a v1a p1blica.
 - La ocupaci3n m1xima para cada local podr1 alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.
 - La superficie total de la parcela objeto de la agrupaci3n susceptible de usos privativos no exceder1 del 60%; la parte destinada a jard1n e instalaciones deportivas no podr1 ser inferior al 15%.
 - Los espacios de uso privativo o mancomunado tendr1n acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.

VII. – Retranqueo de la edificaci3n respecto a los viales y espacios libres p1blicos

La fachada de la edificaci3n en grado dos guardar1 un retranqueo de diez metros, salvo las casetas de porter1a y control de accesos que podr1n situarse con frente en la alineaci3n exterior en una longitud m1xima de tres metros.

VIII. – Retranqueo de la edificaci3n al resto de linderos

En grado dos, las edificaciones deber1n guardar un retranqueo de seis metros, salvo en los casos de actuaci3n conjunta de dos o m1s parcelas colindantes con proyecto y ejecuci3n unitarios, o se trate de casetas de porter1a o control, con las mismas condiciones establecidas en el p1rrafo anterior.

IX. – Separaci3n entre edificaciones situadas en el mismo solar

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deber1 ser, al menos, de tres metros.

X. – Ocupación del solar

- A. La ocupación del solar por la edificación no excederá del ochenta por ciento de su superficie para todos los usos posibles en la misma.
- B. No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

XI. – Altura máxima de las construcciones

- A. La altura de la edificación no deberá exceder de cuatro plantas, es decir, baja más tres.
- B. La altura máxima reguladora de la edificación no deberá exceder de dieciséis metros sobre la cota de referencia de la planta baja.
- C. La cota de referencia de la planta baja se sitúa a un metro cincuenta centímetros de altura sobre el suelo urbanizado en contacto con la edificación, de tal modo que el nivel superior del pavimento de la planta baja habrá de estar, en toda su superficie, situado bajo el plano horizontal definido por dicha cota.

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

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

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

- D. Por encima de la altura máxima se permitirán únicamente, las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.
- E. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requiriesen con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b y 98 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

XII. – Aspecto exterior de las edificaciones

- A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado.
- C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.
- E. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas. En caso de que tales edificaciones cuenten con locales habitables, las condiciones a cumplir serán las establecidas en el art. 100.1 de las NN.UU. del Plan General de Alicante.

XIII. – Condiciones de calidad e higiene

- A. Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 metros de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.
- B. Por razones de seguridad contra incendios, la disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado en una banda de 6 m adosada a la fachada de la edificación que ocupe, al menos, el 50% del perímetro de la misma.

XIV. – Plazas de aparcamiento.

Los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

XV. – Edificabilidad

La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

La edificabilidad neta máxima no podrá exceder, en cada manzana de grado 2, del coeficiente $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$.

XVI.- Otras condiciones

Mediante Estudio de Detalle se podrán variar las condiciones de Altura y el Coeficiente de Ocupación de conformidad con lo regulado en el artículo 100 de las NN.UU. del P.G.M.O.

Art.11º.- Normas particulares de la Zona Industrial y de Servicios Urbanos de Mercado (I-S/M)

Los usos característicos en esta zona son el industrial y los Servicios Urbanos de Mercado, permitiéndose el uso terciario.

Para todos los usos permitidos el tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

La normativa específica a aplicar en esta zona estará en función del uso concreto, de entre los característicos, que posea la actividad que se desarrolle sobre la misma.

La normativa específica que regula la edificación de cada uno de los usos característicos permitidos en esta zona viene recogida en los anteriores artículos 9º y 10º.

1.D.- NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS DOTACIONALES

NORMAS APLICABLES A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Art.12º.- Normas particulares en las Zona Verdes reservadas para el sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan de Reforma Interior.

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

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

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

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

I.- Usos admitidos

Se permiten los usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estos jardines, como templete, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de los mismos.

1.E.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Art.12º. – Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las NN.UU. del P.G.M.O., y en el artículo 104 "Infraestructura de transporte" de las mismas Normas.

Art.13º. – Vías de circulación, aparcamientos anejos y aceras.

Los viales previstos en el Plan, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano, deberán ejecutarse según el oportuno proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para soportar, en todas las vías, un tráfico de categoría T2.

En las bandas de aparcamiento deberán señalarse las plazas de aparcamiento correspondientes a minusválidos (2% del total).

Las aceras que junto a sus restantes funciones son elementos importantes del sistema de espacios libres deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes, con una separación entre sí que no exceda de nueve metros.

Art.14º. – Saneamiento y abastecimiento de agua.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua potable, serán las contempladas en el pliego de prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta", y las posibilidades de soluciones transitorias apuntadas en los apartados IV de los artículos 9º a 13º anteriores.

Art.15º. – Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas 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 Comunidad Autónoma. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE- IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de electricidad. Red de transformación".

Art.16º. - 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 de la Edificación NTE- IEE, "Instalaciones de electricidad. Alumbrado exterior".

La iluminación media en servicio será mayor de 30 luxes en la parte de viario que constituye el acceso al sector desde los sectores colindantes (con un factor de uniformidad medio de 0,40), pudiendo oscilar en los demás entre 10 y 30 luxes según su importancia. En los jardines y las áreas de juego superará los 10 luxes.

Mobiliario Urbano



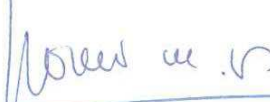
- a) Barreras arquitectónicas. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso de los disminuidos físicos, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
- b) Mobiliario y equipo. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.
- c) Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponda de la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal, siendo perfectamente visible durante el día y la noche.

1.F. - OTRAS DETERMINACIONES PROPIAS DEL RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL ÁMBITO.

Art.17.- Condiciones de composición.

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del Planeamiento General vigente (arts. 3 y 95, de la LRAU).

Alicante, marzo de 2003
PEREZ GUERRAS E INGENIEROS
Y ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.
p.p.


Fdo. Roberto Pérez Guerras

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 13 MAY. 2003





EXPT/2199/98-PR
MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
APD/21 PGMO ALICANTE
PLAN DE REFORMA INTERIOR



2. PLANOS DE ORDENACION (Art. 70 R.P.)

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- P.O.1. Plano de Zonificación, Ordenación y Usos Pormenorizados.(1/2.000)
- P.O.2. Plano de Delimitación de la Red de Reservas de Suelo Dotacional Público.
Alineaciones y Rasantes.(1/2.000)
- P.O.3. Plano de Secciones Viarias.(1/100)
- P.O.4. Plano de Actuaciones Integradas Previstas. Delimitación de Unidades de
Ejecución.(1/2.000)



FICHAS RESUMEN POR TIPOLOGÍAS



PÉREZ-GUERRAS
ARQUITECTOS & INGENIEROS
DIVISIÓN URBANISMO

EXPT/2199/98-PR
MERCACOMBUSTIBLE, S.L.
APD/21-PGMO ALICANTE
PLAN DE REFORMA INTERIOR



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL		CÓDIGO: I grado 2 - nivel b
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/21
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Usos DOMINANTES	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	RESIDENCIAL (según art. 9 Ordenanzas PRI)	EL RESTO (según art. 9 Ordenanzas PRI)
	DOTACIONALES (según art. 9 Ordenanzas PRI)	
	TERCIARIO (máx. 35%) (según art. 9 Ordenanzas PRI)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima aislada	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	10 metros
Frente mínimo de parcela aislada	16,00 metros	Distancia mínima al resto de lindes	6 metros
Círculo inscrito mínimo aislada	16,00 metros	Retranqueo entre edificaciones	3 metros
Parcela mínima (agrupación industrial)	4.000 m ²		
Agrupación industrial: Fachada mínima	8,00 metros		
Superficie mínima local	400 m ²		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,60 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	PB+3PP
Coefficiente de ocupación	80 %	Altura máxima total	16,00 metros
Coefficiente de ocupación sótanos	100 %	Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamiento bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En uso industrial: 1 plaza por cada 100 m ² de superficie útil
En uso comercial: Se estará a lo dispuesto por el artículo 9 de las ordenanzas del PRI
Agrupaciones: Se estará a lo dispuesto por el art. 9 de las ordenanzas del PRI



MADRID

ALICANTE

BENIDORM

MARABELLA

SANTO DOMINGO

VALENCIA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: SERVICIO URBANO DE MERCADO - DOTACIONAL PRIVADO		CÓDIGO: S/M grado 2 - nivel b
MUNICIPIO: ALICANTE		PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/21
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL SERVICIO DE MERCADO

USOS PORMENORIZADOS		
Usos DOMINANTES	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
SERVICIO URBANO DE MERCADO	RESIDENCIAL (según art. 10 Ordenanzas PRI)	EL RESTO (según art. 10 Ordenanzas PRI)
	DOTACIONAL (según art. de Ordenanzas PRI)	
	TERCIARIO (máx. 35%) (según art. 10 Ordenanzas PRI)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima aislada	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	10 metros
Frente mínimo de parcela aislada	16,00 metros	Distancia mínima al resto de lindes	6 metros
Círculo inscrito mínimo aislada	16,00 metros	Retranqueo entre edificaciones	3 metros
Parcela mínima (agrupación industrial)	4.000 m ²		
Agrupación industrial: Fachada mínima	8,00 metros		
Superficie mínima local	400 m ²		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,60 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	PB+3 PP
Coefficiente de ocupación	80 %	Altura máxima total	16,00 metros
Coefficiente de ocupación sótanos	100 %	Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamiento bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En uso de servicios urbanos de mercado: 1 plaza por cada 25 m ² de superficie útil de venta

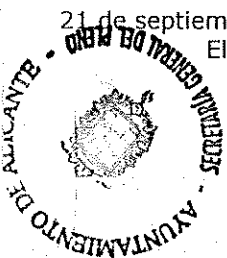
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

MODIFICACIÓN ACLARATIVA Nº 1
PLAN DE REFORMA INTERIOR
SECTOR APD/21
P.G.O.U. ALICANTE

MERCACOMBUSTIBLE, S.A.

Dictaminado *favorablemente* por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 21 de septiembre de 2012.

El Secretario de la Comisión,



Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 28 de septiembre de 2012.

El Secretario General del Pleno en funciones,



German Pascual Ruiz Valdepeñas.

Alicante, a 28 de febrero de 2011

I.- ANTECEDENTES.

II.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

III.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

IV.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

I.- ANTECEDENTES.

El presente documento contiene una modificación aclarativa del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

La presente modificación-aclaratoria ha sido elaborada al amparo de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

El Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante que es objeto de la presente modificación-aclaratoria fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 29 de abril de 2.003.

La presente modificación-aclaratoria se promueve por la mercantil MERCACOMBUSTIBLE, S.A., en su condición de Agente Urbanizador del citado Sector y al amparo de lo dispuesto en el artículo 88 de la LUV.

Con la presente, se pretende aclarar la redacción de determinados preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

II.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Llegado el momento de aplicación práctica de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 del P.G.O.U. de Alicante se han detectado imprecisiones y/o errores en la redacción de determinados preceptos de las mismas, los cuales son necesarias clarificar para evitar posibles confusiones e interpretaciones contrarias a la verdadera finalidad y espíritu del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21.

Hay que tener presente que el Documento de Homologación Modificativa y el Plan de Reforma Interior por los que se desarrolla el Sector APD/21 introdujeron modificaciones al

planeamiento general; modificaciones que consistieron principalmente en la modificación de los usos permitidos y en la asignación de nuevos usos al sector.

Ante estas circunstancias, con la presente modificación-aclarativa se pretende clarificar la redacción de artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD-21 P.G.O.U. de Alicante y la corrección de errores detectados en la misma para evitar que se puedan producir confusiones e interpretaciones en cuanto a los usos que vienen expresamente reconocidos.

Así, la modificación-aclarativa propuesta no supone alteración o modificación alguna de los parámetros de la ordenación estructural y pormenorizada del Sector APD/21, ya que el presente documento únicamente tienen por objeto el clarificar y corregir las imprecisiones y/o errores detectados en la redacción del artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD-21 P.G.O.U. de Alicante.

III.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

a) Documentación a la que afecta:

La modificación-aclarativa propuesta afecta, única y exclusivamente, a la redacción de los apartados II y III del artículo 9º de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD-21 P.G.O.U. de Alicante aprobadas definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 29 de abril de 2.003 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 200 de 30 de agosto de 2.004.

b) Contenido del artículo 9º de las NNUU del PRI del Sector APD/21:

Los apartados II y III del artículo 9º de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD-21 P.G.O.U. de Alicante, en su redacción actual dicen:

II.- Usos Compatibles

1º.- El uso terciario. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

En el uso comercial solo se permite el comercio mayorista.

El uso comercial minorista se admite para el pequeño, mediano y gran comercio, según la definición dada para los mismos en el artículo 95.2.8) de las NN.UU. del Plan General.

También se admiten los servicios de hostelería.

Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35 % de la totalidad de la superficie y del Aprovechamiento lucrativo del sector.

2º.- El uso residencial, admitiéndose una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

3º.- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.

III.- Usos Prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y los que no cumplan con el art. 162.2 de las NN.UU. del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. En cualquier caso, la implantación de establecimientos comerciales deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General."

c) Contenido de la modificación que se propone:

Se clarifica y modifica la redacción de los apartados II y III del artículo 9º de las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior del Sector APD-21 P.G.O.U. de Alicante, los cuales quedan con la siguiente redacción:

II.- Usos Compatibles

1º.- El uso terciario. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

En el uso comercial se permite el comercio mayorista.

El uso comercial minorista se admite para el pequeño, mediano y gran comercio, según la definición dada para los mismos en el artículo 95.2.B) de las NN.UU. del Plan General.

También se admiten los servicios de hostelería.


Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35 % de la totalidad de la superficie (338.420 m²) y del Aprovechamiento lucrativo del sector (338.420 m²).

2º.- El uso residencial, admitiéndose una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

3º.- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.

III.- Usos Prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y los que no cumplan con el art. 162.2 de las NN.UU. del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante."

d) Texto completo del artículo 9º tras su modificación: 

TESTIGO

(El texto del articulado que ha sido objeto de aclaración o corrección se señala en **negrita**)

Art.9º - Normas particulares de la Zona Industrial (I)

En las parcelas se ha definido un uso característico (Industrial) y además una serie de usos complementarios compatibles con el uso característico. Dicho uso, industrial se permite en todas las manzanas grafiadas con la sigla (I).

La zona I, grado 2, nivel b, destinada a la edificación de Industrias en parcelas de superficies no inferiores a 2.000 m², comprende las manzanas edificables que se delimitan en el plano de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo.

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

I.- Uso Característico

El uso característico en esta zona es el industrial (I).

Tanto para el uso característico, como para los compatibles, el tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

II.- Usos Compatibles

1º.- El uso terciario. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.

En el uso comercial se permite el comercio mayorista.

El uso comercial minorista se admite para el pequeño, mediano y gran comercio, según la definición dada para los mismos en el artículo 95.2.B) de las NN.UU. del Plan General.

También se admiten los servicios de hostelería.

Se podrá destinar a uso terciario, como máximo, el 35 % de la totalidad de la superficie (338.420. m²) y del Aprovechamiento lucrativo del sector (338.420 m²).

2º.- El uso residencial, admitiéndose una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

3º.- Las construcciones destinadas a los usos dotacionales contemplados en el artículo 102 de las NN.UU. del Plan General, en edificio exclusivo.

III.- Usos Prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y los que no cumplan con el art. 162.2 de las NN.UU. del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

IV.- Accesos y viarios privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el punto 1.E. de estas Ordenanzas.

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

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

V.- Acometida a las redes de servicios públicos

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

La red de saneamiento interior de las edificaciones deberá ser doble, una para la conexión con la red de pluviales y otra para la conexión a la red de fecales.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos.

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

VI.- Dimensiones mínimas de parcelación

A. Para ser edificable cualquier parcela deberá tener una superficie no menor de dos mil metros cuadrados, fachada a vía pública de al menos dieciséis metros de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de dieciséis metros de diámetro.

B. No obstante, en el supuesto de proyectarse una agrupación industrial, la ordenación proyectada deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- La superficie mínima exigible será de cuatro mil metros cuadrados con fachada a vía pública de al menos ocho metros de longitud y la posibilidad de inscripción de una circunferencia de treinta metros de diámetro.
- Las dimensiones mínimas de cada local serán de cuatrocientos metros cuadrados de ocupación en planta útiles y de al menos ocho metros de fachada a vía pública.
- La ocupación máxima para cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.
- La superficie total de la parcela objeto de la agrupación susceptible de usos privativos no excederá del 60%; la parte destinada a jardín e instalaciones deportivas no podrá ser inferior al 15%.
- Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.

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

La fachada de la edificación guardará un retranqueo de diez metros, salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de tres metros.

VIII.- Retranqueo de la edificación al resto de linderos

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo de seis metros, salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, o se trate de casetas de portería o control, con las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior.

IX.- Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar

La distancia entre dos edificaciones situadas en el mismo solar deberá ser, al menos, de tres metros.

X.- Ocupación del solar

- A. La ocupación del solar por la edificación no excederá del ochenta por ciento de su superficie para todos los usos posibles en la misma.
- B. No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

XI.- Altura máxima de las construcciones

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

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

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

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

- D. Por encima de la altura máxima se permitirán únicamente, las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.
- E. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requiriesen con las tolerancias previstas en los artículos 55.2.b y 98 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

XII.- Aspecto exterior de las edificaciones destinadas a uso industrial

- A. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada.

- B. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- C. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.
- D. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.

XIII.- Aspecto exterior de las edificaciones destinadas a uso terciario

- A. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- B. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado.
- C. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- D. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.
- E. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada.
- F. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.
- G. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.
- H. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m.

XIV.- Condiciones de calidad e higiene

- A. Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 m de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.

- B. Por razones de seguridad contra incendios, la disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado en una banda de 6 m adosada a la fachada de la edificación que ocupe, al menos, el 50% del perímetro de la misma.

XV.- Plazas de aparcamiento en parcelas de uso industrial

- A. Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m² de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m² de superficie útil.
- B. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela. Se requerirá la previsión de una plaza, capaz de albergar un vehículo industrial, por cada 500 m² de superficie útil.

XVI.- Plazas de aparcamiento en parcelas de uso terciario

Habrà de preverse en el interior de cada solar. Dependiendo de cada tipo de uso tendremos:

- A. Para usos de alojamiento temporal una plaza de aparcamiento por cada cien metros de superficie útil.
- B. Para usos de mediano y gran comercio de bienes ocasionales y de hostelería, una plaza por de aparcamiento por cada 50 metros de superficie de venta.
- C. Para oficinas la dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 metros de superficie útil.

Además de lo anteriormente dispuesto, se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 10 y 13 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

XVII.- Edificabilidad

La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

La edificabilidad neta máxima no podrá exceder en cada manzana del coeficiente de 1,60 m²/m²s.

En el cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la suma de superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las deducciones que fija el artículo 54 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

IV.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

Para la tramitación del presente documento de modificación-aclarativa del Plan de Reforma Interior del Sector APD/21 del P.G.O.U. de Alicante deberemos estar a lo dispuesto en el Capítulo VI de la LUV y en especial a lo dispuesto en los siguientes artículos:

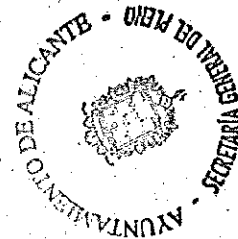
- Artículo 87.- *Formulación:* Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los municipios, los Particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales.

- Artículo 88.- *Iniciativa Particular:* 1.- Los particulares pueden promover planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios...

- Artículo 91.1.- Corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los planes y programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural...

- Artículo 90.2.- Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un Programa de Actuación Integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales.

- Artículo 83. 2 a).- Información pública, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.



Conforme se desprende de lo dispuesto en dichos preceptos, corresponde al Ayuntamiento de Alicante la aprobación definitiva de la modificación-aclarativa que se proponen en el presente, por no alterar la misma la ordenación estructural.

Con carácter previo a la aprobación del presente documento, se deberá proceder a exponer al público el mismo por el plazo de un mes, mediante publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Fdo.: TERESA RUIZ MORALES
Arquitecto Colegado por el COAM nº 9899