

Fecha de Entrada 17/06/2009
Nº de Registro E200901489



MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 24 de septiembre de 2009.

El Secretario de la Comisión,




Gonzalo Canet Fortea.

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,




Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

JULIO 2008



ÍNDICE

I. MEMORIA.....	4
II. NORMAS URBANÍSTICAS	24
III. PLANO P.O-8. <i>ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EA Y EA-CO VINCULANTE</i>	66



INTRODUCCIÓN

El presente documento, promovido por la mercantil NOZAR, S.A. en calidad de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución del Polígono A constituye la Modificación nº 1 del Plan Parcial Sector 1/4 "Albufereta" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y se presenta para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Alicante.

Este documento desarrolla las determinaciones establecidas en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se estructura en tres apartados:

- I. MEMORIA, que justifica y expone la conveniencia y oportunidad de la modificación, y describe la modificación propuesta, sus determinaciones, y su adecuación a la normativa vigente.
- II. NORMAS URBANÍSTICAS, que incorpora las modificaciones propuestas en esta Modificación Puntual, y se reproducen completas con los artículos modificados, en forma de Texto Refundido.
- III. PLANO P.O-8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EA Y EA-CO VINCULANTE, que establece una ordenación vinculante para las parcelas de edificación abierta residencial y que anula al plano P.O-6 del vigente Plan Parcial.



EQUIPO REDACTOR

Carlos Correas Laufter

Arquitecto

Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo

Ingeniero de Caminos

Laura Rodríguez Lara

Técnico Urbanista

Borja Valdivia Ceballos

Arquitecto



I. MEMORIA



ÍNDICE

I. MEMORIA.....	4
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	6
1.1. Promotor de la modificación	6
1.2. Ámbito de la modificación	6
1.3. Objeto	6
1.4. Antecedentes.....	6
1.5. Normativa de aplicación.....	7
1.6. Justificación de la procedencia y oportunidad.....	8
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	18
3. MODIFICACIONES REALIZADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.....	19
II. NORMAS URBANÍSTICAS	24
III. PLANO P.O-8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EA Y EA-CO VINCULANTE	66



1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

1.1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual nº 1 se redacta por iniciativa de NOZAR, S.A, en calidad de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución del Polígono A del Plan Parcial sector I/4, Albufereta, formando parte de las actuaciones de desarrollo del programa del que es adjudicatario, de acuerdo con lo previsto en el art. 88 de la LUV.

1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de modificación comprende todas las parcelas de uso residencial, zonas de Edificación Abierta Residencial (clave EA) y zonas de Edificación Abierta Residencial-Comercial (clave EA – CO) en cuanto a sus determinaciones normativas.

1.3. OBJETO

El presente documento constituye la Modificación nº 2 del Plan Parcial Sector 1/4 "Albuferta" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y se presenta para Aprobación Inicial.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y 223 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 12 de mayo, se redacta esta Modificación para adaptar algunas de las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial, en concreto, consiste, en aclarar y regular con mayor precisión las determinaciones relativas a la ordenación de la edificación establecidas por las normas particulares de la Edificación Abierta Residencial (EA) y Edificación Abierta Residencial – Comercial (EA - CO)

1.4. ANTECEDENTES

El Sector PP 1/4 "Albufereta" objeto de la presente Modificación de Plan Parcial, se encuentra situado en la Partida de Albufereta, del término municipal de Alicante, al Este del casco urbano de la ciudad.



El Plan Parcial del sector 1/4 "Albufereta" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante en sesión del día 8 de noviembre de 1991.

No obstante, en enero de 1995, tras la entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, la mercantil PROFU, S.A. presentó un proyecto para modificar la ordenación del referido Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" y una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada cuyo ámbito fue el Polígono "A" de dicho Sector.

Dicha propuesta modificativa del Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta" se aprobó definitivamente el 8 de abril de 2003. En el documento se introdujeron diversas modificaciones en la ordenación del sector, derivadas de los informes emitidos acerca de la documentación presentada para su tramitación, teniéndose en consideración las recomendaciones contenidas en dichos informes, así como las indicaciones efectuadas en diversas reuniones de trabajo con los técnicos municipales, proponiéndose una ordenación alternativa, con la finalidad de adecuar la ordenación del sector a las exigencias derivadas de los restos arqueológicos aparecidos en la zona y establecer una normativa de protección de los mismos, de conformidad con la ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano, y sus respectivas normas de desarrollo, por medio de la introducción de unas Ordenanzas Arqueológicas y un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1.5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Es de aplicación la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo así como la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma, 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 12 de mayo, modificado mediante Decreto 36/2007, de 13 de abril.

Por otra parte, cumplirá lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, así como en el Plan Parcial del Sector 1/4 "Albufereta", en lo que no se regule en la presente Modificación.



1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD

La modificación contenida en este expediente pretenden aclarar y precisar las determinaciones de ordenación de la edificación establecidas por las normas particulares para las parcelas residenciales de la Edificación Abierta Residencial y Edificación Abierta Residencial-comercial en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

La modificación propuesta pretende resolver los problemas detectados en el Proyecto de Reparcelación al tener que proponer parcelas de pequeñas dimensiones en las que la edificabilidad prevista es de difícil cabida y, en algunos casos imposible si no se adosa la edificación a las de la parcelas colindantes.

La regulación en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial no indica expresamente que se permita el adosamiento, si bien se remite, en lo no especificado en el Plan Parcial, al cumplimiento de la normativa del Plan General, en concreto al Capítulo 6º del Título V, el que se establece que *“las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, no habría ningún problema en proyectar una edificación adosada si ya existiera alguna. Sin embargo, todavía no existe ninguna edificación por lo que, si se construye una edificación exenta, la edificación de la parcela colindante no podría adosarse y, en consecuencia, pudiera darse el caso, en parcelas de pequeñas dimensiones, de que no se podría materializar toda la edificación asignada a la parcela.

Vamos a ver en detalle este asunto, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las normas particulares para la Edificación Abierta Residencial (EA) y la Edificación Abierta Residencial – Comercial (EA - CO). La normativa que regula la ordenación de la edificación es, coincidente en ambas zonas a excepción de la obligación de disponer sobre la alineación exterior los edificios de uso terciario:

- Por una parte, las condiciones de parcelación tanto en las normas particulares, artículos 11 y 18 respectivamente, establecen como superficie de parcela mínima 1.000 m² con un



frente mínimo de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15m.

- Por otra parte, las condiciones de volumen establecen unos retranqueos en función de la altura de la edificación. Así *“la edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo de 3.00 m”*. Los edificios destinados a usos terciarios se adosarán a la alineación exterior, al menos en una de sus fachadas.
- Por último, se establece una altura máxima de 10 plantas, una ocupación máxima de 50% y una edificabilidad para el uso residencial de $3,286\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Teniendo en cuenta estos condicionantes se pueden plantear multitud de soluciones para parcelas pequeñas. Vamos a considerar alguna posible solución para ilustrar las complicaciones surgidas en el Proyecto de Parcelación anteriormente mencionadas.

1. Parcela rectangular de 1.000m^2 con 19,00m de frente y 52,63m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

La edificabilidad correspondiente a esta parcela es de $3.286\text{m}^2\text{t}$.

Al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 500m^2 . En consecuencia, el número mínimo de plantas que sería necesario para que cupiera toda la edificabilidad sería de 7 plantas aunque una de ellas no es necesario que sea completa ($3.286 / 500 = 6,57$ plantas).

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $82,66\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 5m ($19 - 7 - 7 = 5$). Por lo tanto sólo podríamos edificar $578,61\text{m}^2\text{t}$ ($82,66 \times 7 = 578,61$) muy lejos de los $3.286,00\text{m}^2\text{t}$ que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $235,42\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 7m ($19 - 6 - 6 = 7$). Por lo tanto sólo podríamos edificar $1.412,53\text{m}^2$ ($235,42 \times 6 = 1.412,53$) algo mayor que en el caso anterior pero todavía muy lejos de los $3.286,00\text{m}^2$ que corresponden a la parcela.

A medida que disminuimos el número de plantas la posible superficie a ocupar aumenta de forma que aumenta la superficie construida. No obstante al mismo tiempo que se aumenta la superficie por planta, disminuye el número de plantas que se pueden edificar y por lo tanto se llegará a una superficie máxima edificable. También hay que tener en cuenta el límite de la ocupación máxima del 50%. Por ello, no se podrá obtener el máximo de edificabilidad permitida ya que para ello necesitaríamos edificar 6,57 plantas.

Así, si consideramos 4 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 4m, retranqueo a fachada 0m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $502,92\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 11m ($19 - 4 - 4 = 11$). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de $500,00\text{m}^2$, por lo tanto sólo podríamos edificar $2.000,00\text{m}^2$ ($500,00 \times 4 = 2.000,00$) algo mayor que en el caso anterior pero todavía muy lejos de los $3.286,00\text{m}^2$ que corresponden a la parcela.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de $2.000,00\text{m}^2$ y quedarían **$1.286,00\text{m}^2$ que no se podrían materializar.**

2. Parcela rectangular de 1.000m^2 con 40,00m de frente y 25,00m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

Al igual que en el caso anterior, la edificabilidad correspondiente a esta parcela es de 3.286m^2 y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 500m^2 . En consecuencia, el número mínimo de plantas que sería necesario para que cupiera toda la edificabilidad sería de 7 plantas aunque una de ellas no es necesario que sea completa ($3.286 / 500 = 6,57$ plantas).



Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $270,00\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 26m ($40 - 7 - 7 = 26$). Por lo tanto sólo podríamos edificar $1.890,00\text{m}^2$ ($270,00 \times 7 = 1.890,00$) poco más de la mitad de los $3.286,00 \text{m}^2$ que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $420,00\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 28m ($40 - 6 - 6 = 28$). Por lo tanto sólo podríamos edificar $2.520,00\text{m}^2$ ($420,00 \times 6 = 2.520,00$) algo mayor que en el caso anterior pero todavía lejos de los $3.286,00\text{m}^2$ que corresponden a la parcela.

Como hemos visto en el caso anterior, a medida que disminuimos el número de plantas la posible superficie a ocupar aumenta de forma que aumenta la superficie construida. No obstante al mismo tiempo que se aumenta la superficie por planta, disminuye el número de plantas que se pueden edificar y por lo tanto se llegará a una superficie máxima edificable. También hay que tener en cuenta el límite de la ocupación máxima del 50%. Por ello, no se podrá obtener el máximo de edificabilidad permitida ya que para ello necesitaríamos edificar 6,57 plantas.

Así, si consideramos 5 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 5m, retranqueo a fachada 0m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $550,00\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 30m ($40 - 5 - 5 = 30$). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de $500,00\text{m}^2$, por lo tanto sólo podríamos edificar $2.500,00\text{m}^2$ ($500,00 \times 5 = 2.500,00$) que es incluso algo inferior que en el caso de 6 plantas.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de unos de 2.520m^2 y quedarían **$766,00\text{m}^2$ que no se podrían materializar.**



3. Parcela cuadrada de 1.000m² con 31,62m de frente y 31,62m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

Al igual que en el caso anterior, la edificabilidad correspondiente a esta parcela es de 3.286 m²t y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 500m².

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 256,86m² con un edificio de longitud de fachada de 17,62m ($31,62 - 7 - 7 = 17,62$). Por lo tanto sólo podríamos edificar 1.798,05m²t ($270,00 \times 7 = 1.890,00$) poco más de la mitad de los 3.286,00 m²t que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 399,17m² con un edificio de longitud de fachada de 19,62m ($31,62 - 6 - 6 = 19,62$). Por lo tanto sólo podríamos edificar 2.395,00m²t ($399,17 \times 6 = 2.395,00$) algo mayor que en el caso anterior pero todavía lejos de los 3.286,00m²t que corresponden a la parcela.

Como hemos visto en el caso anterior, a medida que disminuimos el número de plantas la posible superficie a ocupar aumenta de forma que aumenta la superficie construida. No obstante al mismo tiempo que se aumenta la superficie por planta, disminuye el número de plantas que se pueden edificar y por lo tanto se llegará a una superficie máxima edificable. También hay que tener en cuenta el límite de la ocupación máxima del 50%. Por ello, no se podrá obtener el máximo de edificabilidad permitida ya que para ello necesitaríamos edificar 6,57 plantas.

Así, si consideramos 5 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 5m, retranqueo a fachada 0m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 525,66m² con un edificio de longitud de fachada de 21,62m (31,62 - 5 - 5 = 21,62). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de 500,00m², por lo tanto sólo podríamos edificar 2.500,00m² (500,00 x 5 = 2.500,00) que es algo mayor que en el caso de 6 plantas.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de unos de 2.500m² y quedarían 786,00m² que no se podrían materializar.

4. Parcela rectangular de 1.000m² con 45,00m de frente y 22,22m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

Al igual que en el caso anterior, la edificabilidad correspondiente a esta parcela es de 3.286 m² y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 500m².

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 261,39m² con un edificio de longitud de fachada de 31m (45 - 7 - 7 = 31). Por lo tanto sólo podríamos edificar 1.829,72m² (261,39 x 7 = 1.829,72) lejos de los 3.286,00 m² que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 418,33m² con un edificio de longitud de fachada de 33m (45 - 6 - 6 = 33). Por lo tanto sólo podríamos edificar 2.510,00m² (418,33 x 6 = 2.510,00) algo mayor que en el caso anterior pero todavía lejos de los 3.286,00m² que corresponden a la parcela.

Como hemos visto en el caso anterior, a medida que disminuimos el número de plantas la posible superficie a ocupar aumenta de forma que aumenta la superficie construida. No obstante al mismo tiempo que se aumenta la superficie por planta, disminuye el número

de plantas que se pueden edificar y por lo tanto se llegará a una superficie máxima edificable. También hay que tener en cuenta el límite de la ocupación máxima del 50%. Por ello, no se podrá obtener el máximo de edificabilidad permitida ya que para ello necesitaríamos edificar 6,57 plantas.

Así, si consideramos 5 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 5m, retranqueo a fachada 0m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $543,18\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 35m ($45 - 5 - 5 = 35$). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de $500,00\text{m}^2$, por lo tanto sólo podríamos edificar $2.500,00\text{m}^2$ ($500,00 \times 5 = 2.500,00$) que es algo mayor que en el caso de 6 plantas.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de unos de 2.500m^2 y quedarían $786,00\text{m}^2$ que no se podrían materializar.

5. Parcela rectangular de 1.500m^2 con 50,00m de frente y 30m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

Se ha considerado este caso por ser uno de los más favorables. La edificabilidad correspondiente a esta parcela es de $4.929,00\text{m}^2$ y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 750m^2 .

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $605,00\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 36m ($50 - 7 - 7 = 36$). Por lo tanto sólo podríamos edificar $4.235,00\text{m}^2$ ($605,00 \times 7 = 4.235,00$) lejos de los $4.929,48\text{m}^2$ que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $790,00\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de 38m ($50 - 6 - 6 = 38$). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de $750,00\text{m}^2$, por lo tanto sólo podríamos edificar $4.500,00\text{m}^2$ ($750,00 \times 6 = 4.500,00$) que



es algo mayor que en el caso de 7 plantas pero no llega a los 4.929,00 m²t que corresponden a la parcela.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de unos de 4.500m²t y quedarían **429,00m²t que no se podrían materializar.**

6. Parcela rectangular de 1.750m² con 50,00m de frente y 30m de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m.

Se ha considerado este caso por ser uno de los más favorables. La edificabilidad correspondiente a esta parcela es de 5.750,50 m²t y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50%, la superficie máxima por planta sería de 875m².

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m, retranqueo a fachada 2,5m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 785,00m² con un edificio de longitud de fachada de 36m ($50 - 7 - 7 = 36$). Por lo tanto sólo podríamos edificar 5.022,50m²t ($785,00 \times 7 = 5.495,00$) lejos de los 5.750,50m²t que corresponden a la parcela.

Si consideramos 8 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 8m, retranqueo a fachada 4m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 590,00m² con un edificio de longitud de fachada de 34m ($50 - 8 - 8 = 34$). Por lo tanto sólo podríamos edificar 4.720,00m²t ($590,00 \times 8 = 4.720,00$) lejos de los 5.750,50m²t que corresponden a la parcela.

Si consideramos 6 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 6m, retranqueo a fachada 1m. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de 980,00m² con un edificio de longitud de fachada de 38m ($50 - 6 - 6 = 38$). Pero, como ya hemos visto, la ocupación máxima es de 875,00m², por lo tanto sólo podríamos edificar 5.250,00m²t ($875,00 \times 6 = 5.250,00$) que es algo inferior al caso de 7 plantas y no llega a los 5.750,50 m²t que corresponden a la parcela.

En consecuencia, para este caso, la edificabilidad máxima que se podría materializar en esta parcela sería de unos de $5.495,00\text{m}^2$ y quedarían $255,50\text{m}^2$ que no se podrían materializar.

7. Parcela rectangular de 2.000m^2 con $42,74\text{m}$ de frente y $46,79\text{m}$ de linderos laterales dando fachada a una calle de 16m .

Se ha considerado este caso por ser la fachada mínima que debe tener la parcela para que pueda materializarse toda la edificabilidad que le corresponde con un edificio exento.

La edificabilidad correspondiente a esta parcela es de $6.572,00\text{m}^2$ y al considerar la prescripción de ocupación máxima de 50% , la superficie máxima por planta sería de 1.000m^2 .

Si consideramos 7 plantas de una altura de 3m cada una, los retranqueos que habría que cumplir serían: retranqueos a linderos 7m , retranqueo a fachada $2,5\text{m}$. Estos retranqueos nos permitirían una ocupación de parcela de $938,86\text{m}^2$ con un edificio de longitud de fachada de $28,74\text{m}$ ($42,74 - 7 - 7 = 28,74$). Por lo tanto podríamos edificar los $6.572,00\text{m}^2$ ($938,86 \times 7 = 6.572,00$) que son los que corresponden a la parcela.

Si consideramos 8 plantas la superficie que se podría edificar sería menor.

Para parcelas con una **longitud de fachada superior a los $42,74\text{m}$** considerados se podría realizar edificios exentos con toda la edificabilidad que corresponde a una parcela de 2.000m^2 .

Puede verse con estos ejemplos que no se puede materializar toda la edificabilidad asignada en la tipología de edificación abierta a las parcelas mínimas establecidas en el Plan Parcial. La parcela mínima en la que podría materializarse toda la edificabilidad correspondiente con una edificación exenta sería de 2.000m^2 (en realidad, con una parcela de 1.890m^2 y fachada de $52,28\text{m}$ se podría realizar ya una edificación exenta).

Sin embargo, si se permitiese el adosamiento de la edificación no existiría ningún problema en materializar toda la edificabilidad asignada a una parcela de 1.000m^2 .



Por ello, se propone la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial para establecer el adosamiento obligatorio de las edificaciones, así como para variar las condiciones de separación de la edificación.

Por ello se propone una solución edificatoria vinculante mediante el establecimiento de una ordenación por volumetría específica, respetando las condiciones generales de las normas de edificación abierta, excepto en que se obliga a adosar la edificación a los linderos laterales para todas las manzanas reguladas por la Edificación Abierta, de forma que se dé cabida a la edificabilidad de acuerdo con la división parcelaria establecida en el Proyecto de Reparcelación . Si posteriormente, se pretendiera cambiar la parcelación segregando o agrupando parcelas y, además, se quisiera modificar la ordenación volumétrica establecida en esta Modificación puntual nº 1, se establece la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle de toda la manzana justificando que la nueva parcelación es compatible con la ordenación de volúmenes presentada.



2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Como hemos visto en el apartado anterior, se pretende que pueda realizarse una parcelación de las manzanas reguladas por la Edificación Abierta (EA y EA-CO) y que con dicha parcelación puedan configurarse parcelas del tamaño mínimo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Se pretende también permitir el adosamiento de las edificaciones, regulando las condiciones del adosamiento mediante una ordenación por volumetría específica de forma que se impida la formación de medianeras vistas.

Por último, se propone una ordenación de volúmenes vinculante de la edificación abierta residencial al objeto de que no sea necesario redactar un Estudio de Detalle para poder edificar.

3. MODIFICACIONES REALIZADAS Y DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Se mantiene la estructura urbana y el esquema del viario planteadas por el Plan Parcial únicamente se realizan modificaciones en las determinaciones de las normas particulares de la Edificación Abierta (EA) y la Edificación Abierta y Comercial (EA-CO), en concreto se modifican los artículos 2, 11, 13, 20 y 27.

Los cambios propuestos son los siguientes:

- En el artículo 2, en su apartado 2.3. 1, Estudios de Detalle, se añade el siguiente párrafo:

"Para modificar la ordenación volumétrica vinculante establecida por el plano P.O-8. Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante, de acuerdo con los criterios y condiciones expuestas tanto en el artículo 13, Condiciones de Volumen, del Capítulo 2º relativo a la zona de edificación Abierta Residencial (clave EA) como en el artículo 20 del capítulo 3º, Edificación Abierta Residencial-Comercial (clave EA-CO)".

Y se elimina el siguiente párrafo:

"Cuando la actuación se realice sobre la parcela M2, superior a 20.000 m2 se redactará un Estudio de Detalle, en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el Capítulo 7 de la Memoria del P.G.M.O. de Alicante".

- En el Artículo 11 se añade el siguiente párrafo:

"Cualquier solicitud de segregación posterior a la aprobación del proyecto de reparcelación deberá incorporar una justificación técnica detallada sobre la posibilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela de acuerdo con la ordenación volumétrica vinculante establecida en el plano nº O-8 Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO

vinculante. En caso de no poder materializarla, será condición imprescindible para conceder la licencia de segregación que se redacte, tramite y apruebe previamente un Estudio de Detalle para toda la manzana en la que se modifique bien la ordenación volumétrica, siguiendo los criterios del artículo 13, Condiciones de Volumen, bien la asignación de edificabilidad a cada parcela, con las limitaciones del artículo 190.6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, del Consell, modificado por el Decreto 36/2007)".

- En el artículo 13 se mantiene el cuadro de edificabilidades y redacta de nuevo.

Redacción actual:

"La edificación se atenderá a las alineaciones marcadas en los planos P.O.1 y P.O.2, Plano de Zonificación y Plano de Usos pormenorizados respectivamente.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo de 3.00 m.

La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50 % de la superficie de la misma.

La edificabilidad de cada manzana está grafiada en el plano P.O.2.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, tal como se especifican en el plano correspondiente, vienen reflejadas en el cuadro siguiente"



Redacción propuesta:

“La ordenación de volúmenes establecida en el plano P.O-8 Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida cada manzana.

Las construcciones subterráneas, no reflejadas en el citado plano, podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando las siguientes condiciones de volumen:

- La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.*
- Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.*
- Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación*



separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3.00 m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.

- *La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50 % de la superficie de la misma.*
- *La edificabilidad de cada manzana está grafiada en el plano P.O-2. Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, tal como se especifican en el referido plano, vienen reflejadas en el cuadro siguiente"*

- En el artículo 20 se añaden los siguientes párrafos:

"La ordenación de volúmenes establecida en el plano P.O-8 Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida cada manzana.

Las construcciones subterráneas, no reflejadas en el citado plano, podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando, además de las condiciones establecidas en el artículo 13, las siguientes cuestiones específicas de esta zona"

- En el artículo 27, en el apartado A. Retranqueos, se sustituye su contenido.

Redacción actual:



"Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 13 de las presentes ordenanzas"

Redacción propuesta:

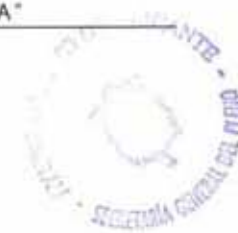
"La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.

Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3.00 m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior"

En cuanto a la documentación gráfica, se anula el plano PO-6, Ordenación de volúmenes y altura de la edificación (no vinculante) y se añade uno nuevo, PO-8 Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante.

En este nuevo plano PO-8 se establece, para las parcelas EA y EA-CO una envolvente máxima de la edificación, acotando la separación mínima entre edificaciones, la longitud de fachada así como la altura máxima.



II. NORMAS URBANÍSTICAS



8.- ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I.- NORMAS GENERALES

CAPITULO 1º - Generalidades.

Artículo 1.- Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 2.- Régimen Urbanístico del suelo

2.1.- Clasificación y Calificación del suelo

2.2.- Distribución entre usos públicos y privados

2.3.- Desarrollo del Plan Parcial.

Artículo 3.- Normas de edificación

3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

CAPITULO 2º - Definiciones.

Artículo 4.- Condiciones de Volumen

Artículo 5.- Condiciones Estéticas

Artículo 6.- Condiciones de Seguridad

Artículo 7.- Condiciones de Salubridad

Artículo 8.- Condiciones de Calidad y Confort

TITULO II.- NORMAS PARTICULARES

CAPITULO 1º - Generalidades

Artículo 9.- Concepto y alcance

CAPITULO 2º - Edificación abierta residencial (EA)

Artículo 10.- Delimitación

Artículo 11.- Condiciones de parcelación

Artículo 12.- Altura máxima



- Artículo 13.- Condiciones de volumen
- Artículo 14.- Condiciones estéticas
- Artículo 15.- Condiciones de calidad e higiene
- Artículo 16.- Usos

CAPITULO 3º - Edificación abierta residencial - comercial(EA - CO)

- Artículo 17.- Delimitación
- Artículo 18.- Condiciones de parcelación
- Artículo 19.- Altura máxima
- Artículo 20.- Condiciones de volumen
- Artículo 21.- Condiciones estéticas
- Artículo 22.- Condiciones de calidad e higiene
- Artículo 23.- Usos

CAPITULO 4º - Edificación abierta – terciario (EA - T)

- Artículo 24.- Delimitación
- Artículo 25.- Condiciones de parcelación
- Artículo 26.- Altura máxima
- Artículo 27.- Condiciones de volumen
- Artículo 28.- Condiciones estéticas
- Artículo 29.- Condiciones de calidad e higiene
- Artículo 30.- Usos

CAPITULO 5º - Vivienda unifamiliar (VU-5A)

- Artículo 31.- Delimitación
- Artículo 32.- Condiciones de parcelación
- Artículo 33.- Altura máxima
- Artículo 34.- Condiciones de volumen
- Artículo 35.- Condiciones estéticas
- Artículo 36.- Condiciones de calidad e higiene
- Artículo 37.- Usos.



CAPITULO 6º - Dotaciones

Artículo 38.- Delimitación.

Artículo 39.- Condiciones generales de la edificación.

Artículo 40.- Condiciones particulares de edificación en la Zona ELpa.

Artículo 41.- Condiciones particulares de edificación en la Zona ECd.

TITULO III.- ORDENANZA ARQUEOLÓGICA

CAPITULO 1º - Protección arqueológica e histórica

Artículo 42.- Ámbito de aplicación.

Artículo 43.- Sistema normativo e interpretación.

Artículo 44.- Del bien de interés cultural del cerro de las balsas.

Artículo 45.- Del catálogo de bienes y espacios protegidos: contenido.

Artículo 46.- Ordenación estructural y pormenorizada del catálogo.

Artículo 47.- Delimitación de áreas arqueológicas.

Artículo 48.- De los elementos del catálogo.

Artículo 49.- Del parque arqueológico municipal.

Artículo 50.- Niveles de protección.

Artículo 51.- Medidas de conservación: nivel de protección integral.

Artículo 52.- Medidas de conservación: nivel de protección parcial y relativa.

Artículo 53.- Autorización, supervisión y control de intervenciones arqueológicas.

Artículo 54.- Áreas de reserva arqueológica.



TITULO I - NORMAS GENERALES

CAPITULO 1º - GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las presentes ordenanzas constituyen el marco normativo que regirá en el ámbito del presente Plan Parcial, regulando la actividad constructiva de forma ordenada, para obtener el fin pretendido.

En estas ordenanzas se desarrollan las previsiones para este suelo, determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Los conceptos que se utilizan en estas ordenanzas, así como aquellos que por remisión aparezcan en el P.G.M.O. y que sean de aplicación al presente proyecto, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las referidas Normas.

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento, a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligación que se extenderá tanto a los particulares, como a la propia Administración actuante. El incumplimiento de las mismas, llevará consigo la formación del correspondiente expediente de infracción urbanística, a cargo del Ayuntamiento, según lo dispuesto en el R.D.U.

La vigencia de las presentes Ordenanzas se considerará indefinida, mientras estas no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en la vigencia Ley del Suelo.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACION DEL SUELO

En el P.G.M.O. de Alicante, el suelo objeto del presente Plan Parcial, está clasificado como Suelo URBANIZABLE PROGRAMADO, incluido en el primer cuatrienio de su Plan de Etapas,



fijándose su uso característico según lo establecido en el P.G.M.O. de Alicante como:
Residencial.

Como usos permitidos, se determina que podrán ser aquellos compatibles con el fundamental, concretándose en este Plan en los usos: Comerciales, Terciarios y Dotacionales.

Se tendrá en cuenta, en todo caso, las determinaciones de los Capítulos 1º, 2º, 3º y 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. respecto a las condiciones de los usos, Residencial, Terciarios y Dotaciones, así como las referentes al Impacto Ambiental.

2.2.- DISTRIBUCIÓN ENTRE USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

En el cuadro anexo de características generales, punto 5 de esta memoria (parte A, sin eficacia normativa), quedan diferenciados los suelos que serían de propiedad y uso privado de los suelos que serían de propiedad y uso público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

2.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Este Plan Parcial desarrollará todas y cada una de las determinaciones contenidas en sus documentos mediante la redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificaciones contenidas, según las distintas zonas, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación autonómica (artículo 55 LRAU)

1. Estudios de Detalle

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización, en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudio de Detalle alguno.

No obstante, podrán desarrollarse Estudios de Detalle que abarquen manzanas completas, en los siguientes casos:

- A) Para modificar la ordenación volumétrica vinculante establecida por el plano P.O-8.
Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO

vinculante, de acuerdo con los criterios y condiciones expuestas tanto en el artículo 13, Condiciones de Volumen, del Capítulo 2º relativo a la zona de edificación Abierta Residencial (clave EA) como en el artículo 20 del capítulo 3º, Edificación Abierta Residencial-Comercial (clave EA-CO).

- B) Para la definición de la parcelación interior de cada una de ellas, diferenciando las zonas comunes (pasos peatonales, accesos, zonas de esparcimiento común, etc.) de forma privativa, asignándole a cada una de estas parcelas el volumen que le corresponda del total asignado a la manzana o parcela original.

2. Proyectos de Urbanización

El proyecto o proyectos de urbanización que se desarrollen, serán proyectos de obra, cuya finalidad será llevar a la práctica la instalación de los servicios urbanísticos y ejecución de la infraestructura de este sector, para que los terrenos puedan adquirir la calificación de solar.

El proyecto de urbanización deberá referirse a cada polígono completo, contemplando aquellas redes que sean comunes, las cuales deberán incluirse en el proyecto que primero se desarrolle.

El proyecto de urbanización, podrá afectar tan solo a la red viaria general de la urbanización, dejando para posteriores proyectos el desarrollo de la urbanización, y el desarrollo de la misma en el interior de cada manzana.

El Proyecto de Urbanización y su ejecución deberá de tener en cuenta los condicionantes establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

3. Conservación de las obras

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Urbanizador según las estipulaciones aprobadas en el correspondiente Programa y hasta la conclusión de las mismas.

Concluidas las obras de urbanización, dentro de los plazos que se fijen en el Programa, serán recibidas por la Administración según los términos establecidos en el referido Programa y según el Convenio suscrito entre Urbanizador y Administración.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se desarrollará según la normativa y ordenanzas que a continuación se exponen.

Se deberán de tener en cuenta los condicionantes establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

La metodología en la definición de los parámetros edificatorios de las Ordenanzas, nace desde el ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto de la propuesta.

Se pretende que la propuesta edificatoria responda mas a unos determinados modelos tipológicos ya ensayados sobre las diferentes manzanas del conjunto de la ordenación que a unos parámetros genéricos

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PUBLICAS

La facultad de edificar estará subordinada a la efectiva urbanización de la parcela sobre la que se pretenda actuar, hasta merecer esta la condición de solar, así como al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de la L.R.A.U.) y compromisos contraídos (artículo 66.B de la L.R.A.U.).

Sin perjuicio del cumplimiento de la anterior condición, se podrá autorizar la edificación de las parcelas antes de que adquieran la calificación definitiva de solar, cuando ésta se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.



Si durante la ejecución de la obra o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

Los actos de edificación estarán sujetos a la previa obtención de la licencia y al cumplimiento de los deberes (artículo 26 del R.D.L. 1/92 y 73 de L.R.A.U) y compromisos contraídos (artículo 66.B de L.R.A.U.)

Asimismo, será obligación indispensable, haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización y disponer la parcela de los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de solar, salvo en los casos en que se realice de forma paralela y en las condiciones establecidas en los artículos 26 del R.D.L. 1/92 y 66 de la L.R.A.U.

Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de calidad y confort.

La tramitación de licencias de obra y documentos necesarias para su concesión, serán los determinados con carácter general en el Título I, de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Se deberán de tener en cuenta las condiciones de conservación del Patrimonio Arqueológico establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 2º - DEFINICIONES

ARTÍCULO 4.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título III, Condiciones de Volumen, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.



ARTÍCULO 5.- CONDICIONES ESTETICAS

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3º del Título III, Condiciones de Estéticas, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

ARTÍCULO 6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4º del Título III, Condiciones de Seguridad, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

ARTÍCULO 7.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5º del Título III, Condiciones de Salubridad, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

ARTÍCULO 8.- CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título III, Condiciones de Calidad y Confort, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

TITULO II – NORMAS PARTICULARES

CAPITULO 1º - GENERALIDADES

ARTÍCULO 9.- CONCEPTO Y ALCANCE

Serán de aplicación los conceptos del Título IV, Condiciones Generales de los usos y actividades, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Municipal de Ordenación, en concreto los siguientes Capítulos:

Capítulo 1º - Impacto ambiental

Capítulo 2º - Condiciones de usos residenciales



Capítulo 3º - Condiciones de usos terciarios

Capítulo 5º - Condiciones de usos dotacionales

Capítulo 6º - Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo.

Igualmente se tendrán en cuenta las prescripciones del Título V, Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano, de las mismas Normas Urbanísticas, en concreto, los siguientes Capítulos:

Capítulo 1º - Reglas para aplicación de las Condiciones particulares.

Capítulo 6º - Edificación Abierta (Clave EA).

Capítulo 8º - Vivienda Unifamiliar (Clave VU)

Igualmente, también serán de aplicación las condiciones de conservación del Patrimonio Arqueológico establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 2º - EDIFICIACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL (EA)

ARTÍCULO 10.- DELIMITACIÓN

Es la zona que aparece en el plano P.O.I con la clave EA

El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Abierta.

En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.



ARTÍCULO 11.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La parcela mínima será de 1.000 m² con un linero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15,00 m.

No se podrá dejar vacante una parcela colindante con otra por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Cualquier solicitud de segregación posterior a la aprobación del proyecto de reparcelación deberá incorporar una justificación técnica detallada sobre la posibilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela de acuerdo con la ordenación volumétrica vinculante establecida en el plano nº O-8 *Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante*. En caso de no poder materializarla, será condición imprescindible para conceder la licencia de segregación que se redacte, tramite y apruebe previamente un Estudio de Detalle para toda la manzana en la que se modifique bien la ordenación volumétrica, siguiendo los criterios del artículo 13, *Condiciones de Volumen*, bien la asignación de edificabilidad a cada parcela, con las limitaciones del artículo 190.6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, del Consell, modificado por el Decreto 36/2007)

ARTÍCULO 12.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de la edificación será de 10 plantas. La altura máxima de planta baja será de 6,00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2,70 m. Las edificaciones computarán su altura máxima a partir de la cota artificial de urbanización.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.



Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DE VOLUMEN

La ordenación de volúmenes establecida en el plano P.O-8 *Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante* constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida cada manzana.

Las construcciones subterráneas, no reflejadas en el citado plano, podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando las siguientes condiciones de volumen:

- La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.
- Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.
- Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación



será obligatoriamente la que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3.00 m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.

- La ocupación máxima de la parcela para uso residencial, no excederá del 50 % de la superficie de la misma.
- La edificabilidad de cada manzana está grafiada en el plano P.O-2. Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, tal como se especifican en el referido plano, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:

PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² /m ² s)	I.E. Terc. (m ² /m ² s)	I.E. Total (m ² /m ² s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	Nº Max. Viviendas
M6	Residencial	3.297	3,286	0,00-	3,286	10.835	0,00	10.835	91
M7	Residencial	6.049	3,286	0,00	3,286	19.879	0,00	19.879	166
M8	Residencial	11.210	3,286	0,00	3,286	36.840	0,00	36.840	308

ARTÍCULO 14.- CONDICIONES ESTÉTICAS

La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrenteado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados lindero o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las citadas Normas Urbanísticas.



ARTÍCULO 15.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel recto existente entre el pavimento o alféizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se tratara de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%.

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.

ARTÍCULO 16.- USOS

El uso predominante será el residencial. Como uso complementario se admite el Terciario – alojamiento temporal, en edificio exclusivo.

Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacerse excepción de las siguientes condiciones de volumen, establecidas en el artículo 18:

a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.

Se preverá una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m². de edificación, de otros usos, en el interior de parcela, en cualquier situación.

CAPITULO 3º - EDIFICIACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL-COMERCIAL (EA-CO)

ARTÍCULO 17.- DELIMITACIÓN

Es la zona que aparece en el plano P.O.1 con la clave EA - CO

El uso predominante en esta zona es el de residencial completado con el de comercial - terciario.



El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Abierta.

En lo no especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.

ARTÍCULO 18.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Serán las mismas que se determinan en el artículo 11.

ARTÍCULO 19.- ALTURA MÁXIMA

Será la misma que se determina en el artículo 12.

ARTÍCULO 20.- CONDICIONES DE VOLUMEN

La ordenación de volúmenes establecida en el plano P.O-8 *Ordenación de volúmenes y altura de la edificación de las parcelas EA y EA-CO vinculante* constituye una envolvente máxima de la edificación y es vinculante en cuanto a las condiciones de adosamiento (retranqueos y fondos) en las parcelas en las que se divida cada manzana.

Las construcciones subterráneas, no reflejadas en el citado plano, podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior, siempre que ello no suponga realizar muros contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante. No obstante, dichas construcciones subterráneas deberán permitir que al menos la tercera parte de la superficie libre de edificación sobre rasante esté ajardinada.

Se podrá modificar dicha ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana, respetando, además de las condiciones establecidas en el artículo 13, las siguientes cuestiones específicas de esta zona:

- a) Los edificios destinados a usos terciarios se adosarán a la alineación exterior, al menos en una de sus fachadas.



- b) La ocupación máxima de parcela, en uso residencial, será del 50 % de la superficie de la misma.
- c) La ocupación máxima de parcela, en usos terciarios será del 60% de la superficie de la misma.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.2, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:

PARCELA	USO	M ² SUELO	LER (m ² t/m ² s)	IE. Terc. (m ² t/m ² s)	IE. Total (m ² t/m ² s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	N° Max. Viviendas
M2	Residencial Comercial Terciario	20.589	3,286	0,267	3,553	67.662	5.493	73.155	566
M4	Residencial Comercial Terciario	9.936	3,286	0,267	3,553	32.653	2.651	35.304	273

ARTÍCULO 21.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las mismas que se determinan en el artículo 14 de las presentes ordenanzas Regulatoras.

ARTÍCULO 22.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Serán las mismas que se determinan en el artículo 15 de las presentes ordenanzas Regulatoras.

ARTÍCULO 23.- USOS

1.El uso predominante será el de residencial y terciario. Éste último se dispondrá en plantas bajas y/o plantas de piso, en edificio exclusivo, con acceso directo desde el exterior y situado lo más próximo a la vía pública.

Cumpliendo las limitaciones establecidas en el apartado 2 de este artículo referidas al uso comercial, podrá disminuirse la edificabilidad residencial prevista pasándola a comercial siempre que se pueda justificar que se siguen cumpliendo dichas limitaciones.



Si se optare por esta posibilidad de disminuir el uso residencial pasándolo a comercial, dentro de una misma manzana, dicho aumento se ubicará junto con el inicialmente proyectado en dicha manzana, que se ordenará mediante Estudio de Detalle que seguirá los criterios del artículo 20.

2. Para el uso terciario – comercial se establecen las siguientes condiciones:

A) La suma de las dimensiones de las salas de venta de los establecimientos, que se dediquen al suministro al por menor de mercancías al público (uso comercial propiamente dicho), medidas de acuerdo con lo previsto por el artículo 2.3 del Dto. 256/94, no superarán los 6.000 m², repartidos del siguiente modo:

PRODUCTOS	DIMENSIÓN MÁXIMA
Bienes cotidianos	1.800 m ²
Bienes no cotidianos	4.200 m ²
TOTAL	6.000 m ²

- B) Estas superficies útiles de venta se pueden concentrar en el Polígono A, integrándose, junto con las superficies dedicadas al resto de los usos comerciales – servicios personales y de hostelería y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.), en un centro comercial.
- C) En principio, ninguno de los establecimientos integrados en el centro comercial podrá superar los 2.000 m² de superficie de venta útil.

Cuando la parcela se destine a uso hotelero, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 de estas Ordenanzas.

En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda, además de cumplir para los restantes usos las determinaciones al respecto de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.



CAPITULO 4º - EDIFICACIÓN ABIERTA – TERCIARIO (EA - T)

ARTÍCULO 24.- DELIMITACIÓN

Es la zona que aparece en el plano P.O.1 con la clave EA- T.

El uso predominante en esta zona es el de Terciario – Alojamiento temporal.

En lo no especificado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título V, de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.

ARTÍCULO 25.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

No se podrá dividir la parcela establecida en el presente Plan Parcial, por lo que deberá desarrollarse mediante un proyecto de edificación unitario.

ARTÍCULO 26.- ALTURA MÁXIMA.

Además, de los apartados siguientes, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes Normas Urbanísticas.

1. Dentro de la planta baja podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55.2 c de las NN.UU. del P.G.M.O.
2. La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle. Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.



3. El suelo urbanizado en contacto con la parcela 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 (30,00 m) de longitud.
4. Para mayores longitudes de fachada de las indicadas en el párrafo anterior, se dividirá el solar (a los solos efectos de definir la cota del suelo urbanizado) en bandas o terrazas, según el sentido de la pendiente, de anchura no superior a treinta metros (30,00 m) que servirán para determinar los diferentes planos del suelo urbanizado.
5. Por encima de la altura máxima se permitirán, únicamente, las vertientes de la cubierta de la edificación con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y, en su caso, los antepechos y elementos de seguridad similares, las chimeneas y antenas.
6. Se admiten dos plantas de sótano, con las tolerancias previstas en los artículos 55.2 b de las NN.UU del P.G.M.O.

ARTÍCULO 27.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

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

La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella.

Las edificaciones situadas en la misma parcela y/o manzana guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h'/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, debiéndose demostrar de forma expresa dicha imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero formando un bloque continuo con la edificación de las parcelas colindantes. En este caso la profundidad de la edificación será obligatoriamente la



que se establezca en la ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle. En el caso de disponer la edificación separada de los linderos, los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 3.00 m, manteniendo la distancia mínima entre edificaciones establecida en el párrafo anterior.

B. Ocupación del solar

La ocupación del solar por la edificación no excederá del 80 % de su superficie. No obstante, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, que se especifican en el plano P.O.2, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:

PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² t/m ² s)	I.E. Terc. (m ² t/m ² s)	Total (m ² t/m ² s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	N° Max. Viviendas
M3	Terciario Hotelero	6.592	0,00	3,40	3,40	0,00	22.413	22.413	0

ARTÍCULO 28.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Aspecto exterior de las edificaciones

1. Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
2. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, etc.
3. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
4. 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.



ARTÍCULO 29.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.

A. Accesos y viarios privados

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.

B. 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 aéreos - subterráneos quedan prohibidos.

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

C. Plazas de aparcamiento

Habrà de preverse en el interior de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles de uso terciario-alojamiento temporal.

ARTÍCULO 30.- USOS.

A. Uso Característico.

El Terciario.

A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas. El uso comercial se admitirá con las limitaciones impuestas al mismo por la Conselleria de Industria y Comercio.



Estos usos quedan regulados en el Capítulo 3º en los artículos 93 al 96 de las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante.

B. Usos Compatibles

Se admiten en especial el Uso Dotacional según artículo 99 de las NN.UU. del Plan General, y el Industrial según artículo 97.2 b), c), d) de las mismas Normas Urbanísticas.

C. Usos prohibidos

Los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos.

CAPITULO 5 – VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU-5A)

ARTÍCULO 31.- DELIMITACIÓN

Es la zona que aparece en el plano P.O.1 con la clave VU-5A

El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de Edificación Aislada, en Grado 5, Nivel A.

ARTÍCULO 32.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Serán las mismas que se determinan en el artículo 152 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ARTÍCULO 33.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán las mismas que se determinan en el artículo 153 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

La edificabilidad de cada manzana está grafiada en el plano P.O.2.

Las superficies construidas máximas de las citadas manzanas, la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas, tal como se especifican en el plano correspondiente, vienen reflejadas en el cuadro siguiente:



PARCELA	USO	M ² SUELO	I.E.R (m ² /m ² s)	I.E. Terc. (m ² /m ² s)	I.E. Total (m ² /m ² s)	Techo Max. Residencia (m ² t)	Techo Max. Terciario (m ² t)	Techo Max. (m ² t)	N° Max. Viviendas
M1	Residencial	2.888	0,625	0,00-	0,625	1.805	0,00	1.805	14
M5	Residencial	1.161	0,625	0,00	0,625	726	0,00	726	2

ARTÍCULO 34- CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las mismas que se determinan en el artículo 154 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ARTÍCULO 35.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Serán las mismas que se determinan en el artículo 155 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ARTÍCULO 36.- AGRUPACIONES

Serán las mismas que se determinan en el artículo 156 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

ARTÍCULO 37.- USOS

Serán las mismas que se determinan en el artículo 157 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CAPITULO 6° - DOTACIONES

ARTÍCULO 38.- DELIMITACIÓN

Son aquellas zonas que aparecen en el plano P.O.1, con las claves ELpa, EL y ECd, donde se ubicarán los usos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general, de instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio, bienestar y servicios.



La realización de cualquier actuación, tanto urbanizadora como edificatoria, que se lleve a cabo en estas zonas deberá de tener en cuenta los condicionantes establecidos en el Título III (Ordenanza Arqueológica) de las presentes Ordenanzas.

ARTÍCULO 39.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El tipo de ordenación de la edificación será el de edificación abierta. Los retranqueos a fachada serán libres.

El uso será el especificado en el Plan Parcial para cada zona, en concreto en el plano P.O.1.

En lo no previsto en estas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5º del Título IV, de las Normas Urbanísticas del Plan General, si bien se pretende dejar la máxima flexibilidad al proyectista, en el diseño de las edificaciones, con el fin de que sea el programa de necesidades del proyecto, el que marque la pauta en las determinaciones de la ordenación de la parcela.

ARTÍCULO 40.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN LA ZONA ELpa.

Se trata de zonas donde han aparecido restos arqueológicos a conservar.

La edificación no podrá ocupar más del 5 % de la superficie de la zona, salvo edificaciones subterráneas, siempre y cuando no ponga en peligro la integridad de los restos hallados. En todo caso habrá que tener en cuenta lo que dispongan los organismos competentes.

Se admiten usos complementarios que tengan relación con la zona y que en conjunción con esta suponga una mejora en las prestaciones de los mismos, como: templetos, quioscos, etc.

ARTÍCULO 41.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN LA ZONA ECd.

El coeficiente de edificabilidad será de 1,00 m²/m² en superficie construida.

El uso será de dotación educativo – docente público.



TITULO III.- ORDENANZA ARQUEOLÓGICA

CAPÍTULO 1º.- PROTECCION ARQUEOLÓGICA E HISTÓRICA.

ARTÍCULO 42.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las medidas de conservación, rehabilitación y protección de bienes inmuebles y espacios de interés, desarrolladas en este articulado tienen como ámbito de aplicación la totalidad de la superficie ocupada por este Plan Parcial 1/4 "Albufereta".

ARTICULO 43.- SISTEMA NORMATIVO E INTERPRETACIÓN.

1.- Constituye Normativa de Protección propia de este Plan Parcial 1/4, de aplicación directa a los bienes inmuebles y espacios de interés contemplados, y que está formada por los siguientes instrumentos: la Ordenanza y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.- La Ordenanza, materializada en este articulado, constituye el documento en el que se expresa y define la normativa de aplicación, grados de protección y régimen de intervención autorizado en los Elementos contemplados en Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan Parcial, conforme al artículo 98.B.c. del Decreto 201/98, de 15 de Diciembre, y artículo 50.2.d. de la Ley 4/98, de 11 de Junio. A efectos de interpretación, como documento de carácter general, tiene mayor jerarquía que las prescripciones particulares del Catálogo.

3.- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, como documento normativo propio de este P.P., recoge, enumera, describe y ubica los Elementos –bienes y espacios de interés- objeto de protección. En él se contempla una serie de Elementos con diferentes medidas de conservación a aplicar.

4.- Para cualquier extremo, que no figure expresamente en la Normativa de Protección de este Plan Parcial, será de obligado cumplimiento lo preceptuado al respecto por el Plan General de Ordenación vigente en cada momento y lo dispuesto en la ley Reguladora de la Actividad



Urbanística 6 /94 , de 15 de Noviembre y la ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/98, de 11 de junio, y sus respectivas normas de desarrollo.

ARTICULO 44.- DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL CERRO DE LAS BALSAS

1.- Dentro del Plan Parcial existe un Bien de Interés Cultural (B.I.C) denominado "*MURALLA IBERICA DEL CERRO DE LAS BALSAS*" con el número de Registro RI-51-0009159, según resolución de 2 de febrero de 1.996 de la Dirección General de Bellas Artes y Conservación y Restauración de Bienes Culturales.

2.- La zonificación de dicha declaración de Bien de Interés Cultural queda reflejada en el Plano de Ordenación Arqueológica del Plan Parcial: P.0.7.

3.- Los tramos del Monumento **B.I.C.** "*Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas*" no contemplados en la declaración inicial, ya sean los descubiertos recientemente, así como los que en un futuro pudieran ser conocidos, gozarán de forma automática del mismo régimen de protección que los restos contemplados en la declaración inicial. En cualquier caso, será obligatorio –no obstante- comunicar a la Dirección General del Patrimonio esta circunstancia para su inclusión efectiva en la declaración de BIC antedicha y para el establecimiento de la condición jurídica que se considere en cada caso.

4.- Se establece como **Entorno de protección del B.I.C.** "*Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas*", la superficie de terreno a lo largo de la cual se extiende el poblado ibérico que engloba dicha muralla, así como su entorno extramuros más inmediato, y cuyos límites y dimensiones se grafían en Plano de Ordenación Arqueológica de este Plan Parcial: P.O. 7.

5.- El B.I.C. "*Muralla Ibérica del Cerro de las Balsas*", se encuentra sujeto al sistema de protección que establece la ley 4/98, de 11 de Junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, en su Capítulo III.



ARTÍCULO 45.- DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS: CONTENIDO.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial 1/4, está integrado por los documentos que a continuación se enumeran y con el siguiente orden de prelación en cuanto a su valor normativo, en casos de difícil interpretación:

1.-Parte con eficacia normativa:

- a) Fichas de Catálogo, de cada uno de los Elementos considerados de interés, en las que se indica su nivel de protección, datos identificativos, descripción de sus características más significativas, estado de conservación, prescripciones, uso actual, y propuesta de mejora y uso.
- b) Planos de Ordenación: Plano de Zonificación - P.O.1 y Plano de Ordenación Arqueológica - P.O.7.

2.-Parte informativa:

- a) Memoria Justificativa.
- b) Memoria Descriptiva.

ARTÍCULO 46.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL CATÁLOGO

Los criterios establecidos en el art. 97 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre, serán de aplicación a los Bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan Parcial 1/4.

ARTÍCULO 47.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.

1.- Con el fin de poder garantizar la conservación del mayor número posible de restos arqueológicos, y con el objetivo de facilitar y posibilitar la ejecución del Plan Parcial que nos ocupa, la mayoría de las Zonas Arqueológicas, incluidas tanto en estas Ordenanzas como en el Catálogo que le acompaña, se engloban en los espacios establecidos como

Espacios Libres distinguiéndose, a los efectos oportunos, los condicionantes arqueológicos establecidos para cada caso tanto en el Catálogo como en estas Ordenanzas.

- 2.- En tal sentido, y del resultado de los trabajos arqueológicos futuros a desarrollar en la zona, así como de las necesidades reales para la instalación de equipamientos bien sean éstos educativos y/o asistenciales, se podría proceder de dos maneras:
 - a) En los suelos para equipamientos deberán integrarse aquellos restos arqueológicos que, una vez excavados con método arqueológico, sean de interés, según informe emitido en su momento por el COHIAM.
 - b) Si estos restos arqueológicos fueran de un interés extraordinario, lo que deberá justificarse sobradamente por el COPHIAM, deberán pasar a formar parte del conjunto del parque arqueológico existente, para lo cual se modificará la calificación de los suelos, reajustando las parcelas dotacionales para incluir los restos en los espacios libres.
- 3.- En cualquier caso, se tenderá a compatibilizar, al menos, la protección de elementos o conjuntos arqueológicos, con el establecimiento de amplias zonas verdes (parque arqueológico, paseo arqueológico, jardín botánico, etc.).
- 4.- En concordancia con la ordenación indicada en el artículo 46 se establecen dentro del ámbito de aplicación de este Plan Parcial, tres áreas arqueológicas:
 - Área de Especial Protección Arqueológica (A.E.P.A.),
 - Área de Protección Arqueológica Genérica (A.P.A.G.), y
 - Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.).
- 5.- El Área de Especial Protección Arqueológica (A.E.P.A). Comprende el espacio delimitado por el BIC de la Muralla ibérica del Cerro de las Balsas y su Entorno de Protección.

Podrán, igualmente, incorporarse a esta área, los espacios afectados por aquellos restos arqueológicos que, inicialmente encuadrados en el A.P.A.G. o en el A.P.A.P., una vez excavados con método arqueológico, sean considerados por la Consellería de Cultura, previo informe del COPHIAM, susceptibles de ser conservados "in situ".



Respecto a esta área deberá tenerse en cuenta que:

- a. Su ámbito coincide, en principio, con la superficie de terreno que se determina en el Plano del Plan Parcial P.O.7.
 - b. Tiene la consideración jurídica, a todos los efectos, de Espacio de Protección Arqueológica que se establece en el art. 50.3 y 58.3 de la Ley 4/98, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.
 - c. Se le aplicará el nivel de Protección Integral que se establece en esta Ordenanza en su art. 51.
- 6.- El Área de Protección Arqueológica Genérica (A.P.A.G). Comprende el resto de los espacios establecidos en la zona del Plan Parcial destinada a Equipamientos y Espacios Libres (Plano P.O.7).

Respecto a esta área deberá tenerse en cuenta que:

- a. Su ámbito coincide con la superficie de terreno que se determina en el Plano del Plan Parcial P.O.7.
 - b. Tiene la consideración jurídica, a todos los efectos, de Área de Protección Arqueológica que se establece en el art. 58.4 de la Ley 4/98, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.
 - c. Se le aplicará el nivel de Protección Parcial que se establece en esta Ordenanza en su art. 52.1
- 7.- El Área de Protección Arqueológica Particular (A.P.A.P.) . Comprende todas las manzanas destinadas para edificación lucrativa así como la red viaria de este Plan Parcial (Plano P.O.7).

Respecto a esta área deberá tenerse en cuenta que:

- a. Su ámbito coincide con la superficie de terreno que se determina en el Plano del Plan Parcial P.O.7.
- b. Tiene la consideración jurídica, a todos los efectos, de Área de Protección Arqueológica que se establece en el art.58.4 de la Ley 4/98, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.
- c. Se le aplicará el nivel de Protección Parcial que se establece en esta Ordenanza en su art. 52.2.

ARTÍCULO 48.-DE LOS ELEMENTOS DEL CATÁLOGO.

1.- Son Elementos del Catálogo con consideración de BIC, o de su entorno de protección, los siguientes:

a.1. Elemento 1-a: Conjunto Arqueológico: Muralla ibérica del poblado.

a.2. Elemento 1-b: Entorno de protección del BIC muralla: poblado ibérico.

Dichos elementos se encuentran dentro del área de Especial Protección Arqueológica del art. 47.5, y gozan de un nivel de PROTECCIÓN INTEGRAL que se regula con carácter general en el art. 51 de este texto, así como en las prescripciones particulares contempladas en el apartado A.5 de su correspondiente Ficha de Catálogo.

2.- Son otros bienes protegidos de Catálogo, con consideración distinta a la de BIC o entorno del mismo, los siguientes:

a) Elemento 2: Espacio Arqueológico: Área de fondeadero Romano.

b) Elemento 3: Conjunto Arqueológico: Asentamiento Protohistórico en relación con el poblado del "Cerro de las Balsas", y que conforma su área periurbana (zona industrial, zona funeraria).

c) Elemento 4: Espacio Arqueológico: Villa Romana Chinchorro.



- d) Elemento 5: Espacio Arqueológico: Villa Romana Cerro de las Balsas.
- e) Elemento 6: Espacio Arqueológico: Estructuras de hábitat y/o industriales en el entorno de la Albufereta, en las últimas estribaciones de las laderas del Tossal de Manises.
- f) Elemento 7: Espacio Arqueológico: Fondos de cabaña prehistóricos.
- g) Elemento 8: Espacio Arqueológico: Necrópolis tardorromana de inhumación.
- h) Elemento 9: Pista ibérica.
- i) Elemento 10: Vía ibero/romana (rodadas).
- j) Elemento 11: Casa de la Huerta de la Finca de las Balsas.

Todos ellos se encuentran bien dentro del área de Protección Arqueológica Genérica o del área de Protección Arqueológica Particular de los arts. 47.6 y 47.7, y gozan de un nivel de PROTECCIÓN PARCIAL que se regula con carácter general en el art. 52 de este texto, así como en las prescripciones particulares contempladas en el apartado A.5 de su correspondiente Ficha de Catálogo.

3.- Tal y como se establece en el art. 47.5, algunos de estos elementos una vez hayan sido excavados con método arqueológico, y debido a su estado de conservación y/o importancia, podrán pasar a tener la consideración establecida en el punto 1, y sujetos a protección Integral.

4.- Los datos identificativos y de localización de cada Elemento se encuentran en el documento Fichas de Catálogo. En tanto no se encuentren delimitados y acotados alguno de estos Elementos con la suficiente precisión, en especial los que corresponden al A.P.A.P, conforme a los procedimientos que se regulan en el art.52. Se estará a lo dispuesto en el art. 96.2 del Reglamento de Planeamiento, Decreto 201/98, de 15 de diciembre.



ARTÍCULO 49.-DEL PARQUE ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL.

En los terrenos que son ámbito de la Ordenación del Catálogo y constituyen Área de Especial Protección Arqueológica, según los artículos de esta Ordenanza 46 y 47.5 respectivamente, se establece una figura jurídica y de protección que es específica de este documento, y que se denomina de Parque Arqueológico Municipal del Cerro de las Balsas, en el que:

- 1.- Se encuentra uno de los yacimientos arqueológicos de mayor significación dentro del término municipal de Alicante, el poblado ibérico del Cerro de las Balsas.
- 2.- Se garantiza jurídicamente la integridad física y estado actual en que se encuentra el yacimiento arqueológico, a los efectos de promover su conocimiento, investigación, disfrute y difusión cultural para futuras generaciones. Área que queda salvaguardada mediante las medidas de protección estricta, desarrolladas en el art. 51 de este texto.
- 3.- Podrá promoverse en su caso, por parte de cualquier Administración, Ente Público o Administraciones convenidas, el desarrollo y puesta en valor de este Yacimiento Arqueológico mediante Programa de Investigación y Difusión Histórico-Arqueológico, que contemple de forma conjunta y combinada actuaciones arqueológicas, rehabilitadoras y museográficas a medio y largo plazo, con ejecución y desarrollo mediante Planes Integrados por anualidades a determinar, en su caso.

ARTÍCULO 50. NIVELES DE PROTECCIÓN.

A efectos del presente Catálogo, se consideran tres niveles de protección de los Elementos y Áreas contemplados: Protección Integral, Protección Parcial y Protección Relativa:

1.- Nivel de Protección Integral:

- a) Definición: Es aquel que contempla este Catálogo para un bien o espacio de carácter singular y muy alto valor cultural dentro del cual prevalece el arqueológico, y que además suele poseer uno o varios de los siguientes valores que lo completan y enriquecen: histórico, arquitectónico, monumental, etnológico, referencial, ambiental y/o



paisajístico. Se considera, por tanto, elemento relevante del patrimonio de la ciudad, debiendo ser conservado, estudiado, restaurado y puesto en valor de acuerdo con las peculiaridades del método de investigación arqueológica y de interpretación-difusión museográfica.

- b) **Ámbito de aplicación:** medidas que rigen para el A.E.P.A. del art. 47.5.

2.- Nivel de Protección Parcial.

- a) **Definición.** Es aquel contemplado en este Catálogo para un bien o espacio con carácter singularizado o testimonial, que se considera reflejo importante de una cierta época cultural, y que posee un interés arqueológico, aunque su grado de relevancia es menor que en los Elementos especificados anteriormente. Se considera, en este caso, que deben ser estudiados, conocidos, y documentado su registro estratigráfico, por medio de métodos de investigación arqueológica con las garantías de rigor científico que se han explicitado para los Elementos del apartado anterior –Elementos de protección integral-, sin que ello implique la conservación íntegra de sus restos materiales inmuebles. En estos casos, y tras los trabajos arqueológicos preceptivos establecidos en estas Ordenanzas, se estará a lo que establezca la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, previo informe del COPHIAM.
- b) **Ámbito de aplicación:** medidas que rigen para el A.P.A.G. del art. 47.6 y que es de aplicación a los Bienes incluidos en Catálogo relacionados en el art. 48.2 de esta Ordenanza

3.- Nivel de Protección Relativa.

- a) **Definición.** Es aquel contemplado en este Catálogo para un bien o espacio con carácter singularizado o testimonial, que se considera reflejo importante de una cierta época cultural, y que posee un interés arqueológico, aunque su grado de relevancia es menor que en los Elementos especificados anteriormente, encontrándose –además- en una zona edificable. Se considera, en este caso, que deben ser estudiados, conocidos, y documentado su registro estratigráfico, por medio de métodos de investigación arqueológica con las garantías de rigor científico que se han explicitado para los



Elementos de los apartados anteriores, sin que ello implique la conservación íntegra de sus restos materiales inmuebles.

- b) En estos casos, y tras los trabajos arqueológicos preceptivos establecidos en estas Ordenanzas, se estará a lo que establezca la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura, previo informe del COPHIAM. En los solares en los que aparezcan restos, y siempre que éstos sean susceptibles de ser conservados "in situ", y así lo determine la mencionada Dirección General, se realizará un Estudio de Detalle, con el fin de intentar, en la medida de lo posible, su integración en la zona edificable.

Se entienden como parámetros objetivables a la hora de evaluar cuándo, en el caso que nos ocupa, unos restos puedan ser conservados "in situ", los siguientes:

- Estado de conservación.
 - Extensión de los restos conservados.
 - Singularidad de los mismos.
 - Facilidad de acceso y garantías de mantenimiento futuro.
- c) **Ámbito de aplicación:** medidas que rigen para el A.P.A.P. del art. 47.7, y que es de aplicación a los Bienes incluidos en Catálogo, según el art. 48.2 de esta Ordenanza, y que se encuentren en zonas edificables.

ARTÍCULO 51.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN: NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Los Elementos del Catálogo que gozan de nivel de protección integral según el articulado de esta Ordenanza, y que se encuentran en el A.E.P.A. –Parque Arqueológico-, están protegidos por las medidas de conservación que implican el cumplimiento de los siguientes condicionantes para todo tipo de actividad/actuación y régimen de intervenciones autorizadas:

- 1.- **CONDICIONANTE GENÉRICO DE INTEGRIDAD:** El uso del suelo respetará en todo caso la integridad de los restos arqueológicos.
- 2.- **CONDICIONANTE DE NO DESAGREGACIÓN DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO:**



- a) Se garantizará en todo momento la titularidad pública del suelo comprendido dentro del ámbito del A.E.P.A. -Parque Arqueológico- conforme a los artículos 47.5 y 49 de esta Ordenanza y cuya delimitación se expresa gráficamente en Plano de Ordenación Arqueológica P.O.7.
- b) No se autorizarán actuaciones que vulneren el principio de conservación de la unidad espacial global del B.I.C. con el entorno de yacimientos que lo aglutinan y le dan significado histórico.
- c) Quedan prohibidas las parcelaciones en el ámbito del Parque Arqueológico.

3.-ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS: Quedan prohibidas todo tipo de actividades constructivas que no sean las propias del mantenimiento y conservación del Parque Arqueológico.

4.- CONDICIONANTE PREVIO A OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL: El perímetro del Parque Arqueológico (A.E.P.A.) quedará totalmente vallado con carácter previo a cualquier tipo de obras de urbanización o trabajos de acondicionamiento previo del terreno en este Plan Parcial. Se prohíbe la ocupación del área especial de protección arqueológica por cualquier tipo de maquinaria, depósitos de materiales u otro tipo de actividades o trabajos que afecten a la superficie del terreno.

ARTÍCULO 52.- MEDIDAS DE CONSERVACIÓN: NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL y RELATIVA.

1.- El espacio definido en este Plan Parcial y delimitado en el artículo 47.6 de esta ordenanza, constituye un área de suelo dotacional público donde se conoce y se presume fundamentalmente la existencia de yacimientos arqueológicos. Tiene la consideración de Área de Protección Arqueológica Genérica (A.P.A.G), y en ella se encuentran la mayoría de los Elementos del Catálogo con nivel de **protección parcial** que se enumeran en el art. 48.2 de este documento. Elementos que están protegidos por las medidas de conservación que se articulan a continuación, y que constituyen procedimientos y condicionantes a seguir por todo tipo de actividad constructiva, y régimen de intervención autorizada:

- 1) **CONDICIONANTE GENÉRICO DE INTEGRIDAD:** El uso del suelo respetará en todo caso la integridad de los restos arqueológicos.

- 2) **CONDICIONANTE SOBRE ACTIVIDADES TEMPORALES O PERMANENTES:** Todo tipo de actividad pública, que se realice en éstos terrenos garantizará íntegramente la seguridad de los restos arqueológicos susceptibles de ser conservados "in situ", tanto los exhumados como los que aún en ese momento se encuentren soterrados. En tal sentido, los proyectos de los distintos Equipamientos Públicos y Espacios Libres previstos instalar en esta zona, se adecuarán a la aparición y necesidad de conservación de restos arqueológicos en la misma.

- 3) **CONDICIONANTE DE NO DESAGREGACIÓN DEL CONJUNTO ARQUEOLÓGICO:**
 - a) Se garantizará en todo momento la titularidad pública del suelo comprendido dentro del ámbito del A.E.P.G., conforme a los artículos 47.6 y 49 de esta Ordenanza y cuya delimitación se expresa gráficamente en Plano de Ordenación Arqueológica P.O.7.

- 4) **ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:** Quedan prohibidas todo tipo de actividades constructivas que no sean las de construcción de los Equipamientos Públicos y Urbanización de los Espacios Libres compatibles con los restos arqueológicos que deban conservarse "in situ", así como las propias del mantenimiento y conservación los mismos.

- 5) **CONDICIONANTES DE TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO Y ADECENTAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURAS PROPIAS DE LAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS RESULTANTES:** Los proyectos de obra o, en su caso, la realización de cualquier tipo de trabajo menor de acondicionamiento y adecentamiento, incluidos expresamente cualquier tipo o naturaleza de vertido, cualquier tipo de plantación y trabajos de jardinería en general, la instalación de cualquier tipo de conducciones subterráneas, así como la colocación de vallas, carteles o cualquier elemento con soporte aéreo en cualquiera de sus variantes, que se pretenda instalar en la superficie ocupada por las Áreas Arqueológicas que se determinen a partir de la



conservación "in situ" de restos arqueológicos exhumados, o bien cruce por el espacio ocupado por éstas requerirá informe previo de la Unidad de Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico Municipal (COPHIAM) y, en su caso, autorización de la Consellería de Cultura y Educación.

- 6) **CONDICIONANTE DE EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA PREVIA:** Toda obra, cualquiera que sea su carácter, o actividad que implique remoción de tierras dentro del ámbito de dichas Áreas Arqueológicas, requerirá preceptivamente excavación arqueológica previa y completa en la totalidad de los terrenos ocupados por el ámbito del proyecto de obra, y se estará a lo dispuesto en el artículo 62.2 de la Ley 4/98 de P.C.V. en lo que se refiere a la actuación arqueológica a cargo del promotor de las obras. Procedimiento éste en el que, en cualquier caso será oído el COPHIAM.

2.- El espacio definido en este Plan Parcial y delimitado en el artículo 47.7 de esta ordenanza, constituye un área donde se concentran los usos lucrativos de este plan parcial así como la red viaria del mismo, y en donde se conoce y se presume fundadamente la existencia de yacimientos arqueológicos. Tiene la consideración de Área de Protección Arqueológica Parcial (A.P.A.P), y en ella se encuentran algunos de los Elementos del Catálogo con nivel de **protección parcial o relativa** que se enumeran en el art. 48.2 de este documento. Elementos que están protegidos por las medidas de conservación que se articulan a continuación, y que constituyen procedimientos y condicionantes a seguir por todo tipo de actividad constructiva, y régimen de intervención autorizada:

1) **CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y SU EJECUCIÓN:**

- a) El proyecto o proyectos de urbanización deberá incluir en el momento de presentación para su aprobación, un Estudio Arqueológico con la delimitación y las medidas de conservación de los yacimientos arqueológicos que pudieran existir en los terrenos afectados por el mencionado Proyecto, y que sean susceptibles de ser conservados "in situ". De conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 62.2 de la L.P.C.V. 4/98, de 11 de junio, y dado el carácter de esta área, el Estudio mencionado conllevará preceptivamente intervención consistente en excavación del terreno con método arqueológico, así como la estimación económica de los costes



necesarios para dar cumplimiento a dichos condicionantes durante la ejecución del proyecto de urbanización.

- b) Objetivos mínimos a alcanzar por esta intervención arqueológica son la obtención de información suficiente que permita evaluar el impacto de las obras proyectadas y la delimitación de los yacimientos existentes.
- c) No se otorgarán licencias o autorizaciones municipales para las solicitudes o proyectos correspondientes, si no se acredita la realización de dicha excavación previa y las autorizaciones previstas en la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, conforme a las condiciones especificadas en los tres puntos anteriores.
- d) En el o los expediente/s que se formen deberá constar informe técnico del COPHIAM, sobre el estudio y proyecto de intervención arqueológica referidos del Proyecto de urbanización.

2) OBRAS EN VÍA PÚBLICA POSTERIORES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- a. Concluidas las obras del proyecto de urbanización y efectuada la recepción definitiva de las mismas por la Administración, ésta queda obligada a que las obras de cualquier proyecto de mejora, trazado o instalaciones nuevas contemplen previamente a su aprobación, deberá evaluar la posibilidad de la existencia de restos arqueológicos en los terrenos afectados, su posible conservación, y los efectos que –en tal caso- las obras a realizar pudieran causar sobre los mismos. Tal circunstancia se instrumentará mediante la inclusión de Estudio Arqueológico a que se ha hecho referencia en art. 52.2.1.a y b de esta Ordenanza.
- b. No será necesario realizar excavación arqueológica a que se hace referencia en ese mismo artículo, si consta informe favorable del COPHIAM, sobre el estudio y proyecto de obras.
- c. No se otorgarán licencias o autorizaciones municipales sino se acredita el cumplimiento del punto a), y en su caso el b), determinados anteriormente.



3) CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

- a) Los Estudios de Detalle de las Manzanas edificables, deberán incluir el Estudio a que se ha hecho referencia en el art. 52.2.1.a de este texto, el cual abordará con el rigor suficiente la delimitación y las medidas de conservación de los yacimientos arqueológicos existentes en los terrenos afectados por dichos Proyectos y/o Estudios, que sean susceptibles de ser conservados "in situ". A tal efecto, al igual que en el citado art. 52.2.1.a, será preceptivo la realización de excavación arqueológica previa para la confección del mencionado estudio arqueológico.
- b) El objetivo de esta intervención arqueológica, es la delimitación de los yacimientos y restos arqueológicos existentes en el interior de las manzanas, y que sean susceptibles de ser conservados "in situ", con la finalidad de aportar los datos suficientes para la distribución de las edificaciones de forma compatible con la conservación de restos de interés.
- c) Los Estudios de Detalle de la Manzanas edificables, que en su caso pudieran desarrollarse, incorporarán y subsumirán los resultados de dicha excavación arqueológica, al objeto de prever, en el caso que fuera necesario y así lo hubiera determinado la Consellería de Cultura y Educación, las medidas de conservación de los elementos de mayor interés, en los mismos términos que en el punto c) anterior. En caso de no haberse realizado excavación arqueológica previa, en los terrenos ámbito del Estudio de Detalle, ésta deberá efectuarse según lo establecido en el art. 52.2.3.a de esta Ordenanza.
- d) En el o los expediente/s que se formen deberá constar informe técnico del COPHIAM, sobre el estudio de detalle y/o proyectos de reparcelación referidos.

4) CONDICIONES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE EDIFICACIÓN:

- a) Actuaciones previas a la presentación de la solicitud de licencia de obra o de derribo:

En el caso de no redactarse el Proyecto de Reparcelación, y/o Estudio de Detalle, según lo establecido en el apartado 3 del presente artículo, se deberá realizar

c) No se otorgarán licencias municipales sin la acreditación de los documentos enumerados en el punto b) de este apartado.

objeto de la solicitud.

3.- Informe técnico del COPHIAAM sobre el estudio arqueológico y proyecto de obras

y ubicación de piscinas si las hubiera.

referencia el art. 4.a, art.18 y concordantes de esta Ordenanza, así como la instalación superficial y situación en la parcela de las construcciones subterráneas a que hace deberá indicar preceptivamente, con expresión escrita y gráfica, el volumen, cualquiera de los Estudios Arqueológicos antes referidos. El proyecto de edificación medidas, tanto en su subsuelo como en su rasante, incorporando y subsunriendo Ley 4/98, de 11 de junio. El Proyecto Básico de Edificación deberá contemplar estas condiciones a que debe ajustarse la obra conforme a lo establecido en el art.62.2 de la Proyecto Básico de Edificación el tratamiento del Patrimonio Arqueológico según las Consejería de Cultura y Educación su necesaria conservación, deberá incluirse en el 2.- De existir restos arqueológicos en la parcela, y siempre que se determine por la

referencia en el art. 52.2.4.a de estas ordenanzas.

b) O en su defecto el informe arqueológico de la intervención que se hace

aprobación del Estudio de Detalle.

a) Datos Arqueológicos individualizados de la parcela que sirvió de base para la

1.- Deberá acreditarse al menos uno de los siguientes documentos:

b) Documentación a adjuntar en la solicitud de licencia de obra o derribo:

Ordenanza.

62.2 de la Ley 4/98 del P.C.V., y lo especificado en el art.53.2.1.a y b de esta los terrenos afectados por esta, conforme al procedimiento regulado en el artículo intervención arqueológica previamente a la solicitud de licencia de obra o derribo en





ARTÍCULO 53.- AUTORIZACIÓN, SUPERVISIÓN Y CONTROL DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

- 1.- Para la solicitud y Autorización de excavaciones arqueológicas en este Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 4/98 del P.C.V. y su normativa de desarrollo.
- 2.- En cumplimiento y desarrollo del Artículo 58.6 de la Ley 4/98 de P.C.V. las intervenciones arqueológicas a realizar en el ámbito de este Plan Parcial, quedarán bajo supervisión técnica, y la ejecución en su caso, del COPHIAM, sin perjuicio de los mecanismos y procedimientos de Inspección oportunos que competen a Consellería de Cultura y Educación conforme al art.60.3 de la citada Ley.

ARTÍCULO 54.- ÁREAS DE RESERVA ARQUEOLÓGICA.

La Consellería de Cultura y Educación, oído el Ayuntamiento, podrá establecer Áreas de Reserva Arqueológica, conforme al artículo 66 de la Ley 4/98 de P.C.V., dentro de los terrenos que ocupa el (A.E.P.A.) -Parque Arqueológico- definido en este texto.

Ramón del Cuervo

COLEGIADO 10.556



Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 24 de septiembre de 2009.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea
Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.





III. PLANO P.O-8. *ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EA Y EA-CO VINCULANTE*