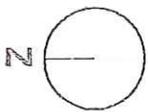


# PLAN PARCIAL DEL P.A.U / 3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR:

ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.



## TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS

Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su  
sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,



Edo.: Gonzalo Canet Fortea.



# PLAN PARCIAL DEL PAU/3 DEL PGMO DE ALICANTE

URBANIZADOR: ENRIQUE ORTIZ E HIJOS S.A.

## ORDENANZAS

### INDICE

- 1 NORMAS GENERALES
- 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
- 3 NORMAS DE EDIFICACION
- 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
  - 4.1 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (CLAVE VU)
  - 4.2 ZONA UNIFAMILIAR TERCARIO (CLAVE VUT)
  - 4.3 ZONA RESIDENCIAL COLECTIVO (CLAVE RC)
  - 4.4 ZONA TERCARIO GENERAL (CLAVE T1)
  - 4.5 ZONA TERCARIO LOCAL (CLAVE T2)
  - 4.6 ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO (CLAVE PED)
  - 4.7 ZONA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL (CLAVE SED)
  - 4.8 ZONA EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (CLAVE STD)
  - 4.9 PARQUE PUBLICO Y ZONAS VERDES
  - 4.10 RED VIARIA
  - 4.11 ENCAUZAMIENTO



# ORDENANZAS

---

## 1. NORMAS GENERALES

### Artículo 1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

1. El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable, denominado PAU-3 en el PGMO de Alicante. Las determinaciones del Plan Parcial son por lo tanto complementarias de dicho PGMO y del Documento de Homologación del sector, en los términos previstos en el artículo 21.1 de la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

### Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION

1. El ámbito de aplicación es la totalidad del sector de suelo urbanizable PAU-3, tal y como ha quedado delimitada por el Documento de Homologación del mismo.

### Artículo 3.- VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y EFECTOS

1. El Plan Parcial entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria del mismo, con independencia de los efectos previstos en el artículo 59.1 de la LRAU.



2. El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que se puedan realizar, de acuerdo a la legislación urbanística.
3. La aprobación del Plan Parcial junto, con el Programa al que acompaña, implicará la declaración de utilidad pública o del interés social, a efectos de expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada, en los términos previstos por la LRAU y el Programa.
4. El Plan Parcial obliga por igual a su cumplimiento, tanto a los particulares como a la Administración, en los términos previstos por la legislación urbanística.

#### Artículo 4.- **VINCULACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR**

1. Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial, las determinaciones de la Ordenación Estructural, establecida por el Documento de Homologación del sector.
2. Asimismo serán de aplicación, las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, con carácter supletorio, para lo no regulado específicamente de forma diferente en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 5.- **JERARQUIZACION EN LA DOCUMENTACION**

1. En caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones de los planos de mayor escala sobre los de otra menor, así como las Ordenanzas del presente Plan Parcial sobre las Normas Urbanísticas del PGMO.



2. En cuanto a superficies, prevalecerán las mediciones reales sobre el terreno, respecto de las previsiones del presente documento.

## **2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 6.- CALIFICACION DEL SUELO**

1. El presente Plan Parcial establece la Ordenación Pormenorizada del sector, fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los usos urbanísticos y las intensidades de los mismos, en coherencia con lo establecido en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

2. Todo el ámbito del Plan Parcial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

#### **ZONAS RESIDENCIALES**

Residencial Unifamiliar VU

Unifamiliar - Terciario VUT

Residencial - Colectivo RC

#### **ZONAS TERCARIAS**

Terciario general T1

Terciario local T2

#### **EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

Equipamiento docente privado PED

#### **DOTACIONES PUBLICAS. RED PRIMARIA**

Parque público PQL

Red viaria PRV

Encauzamientos PE



### **DOTACIONES PUBLICAS. RED SECUNDARIA**

Jardines SJL

Red viaria SRV

Educativo-Cultural SED

Asistencial STD

### **Artículo 7.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

1. El aprovechamiento objetivo del Plan Parcial es el derivado de los usos e intensidades asignados en el mismo. Su cálculo se realiza en la Memoria del documento, de donde resulta:

Aprovechamiento objetivo homogeneizado: **247.831 U.A.**

Aprovechamiento tipo del sector: **0'372649 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** (de uso residencial dominante homogeneizado).

2. El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento patrimonializable de cada propiedad, será el resultado de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del sector.

### **Artículo 8.- UNIDADES DE EJECUCION**

1. El presente Plan Parcial establece una Unidad de Ejecución única para todo su ámbito.

### **Artículo 9.- ESTUDIOS DE DETALLE**

1. Se podrán redactar Estudios de Detalle, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana completa y cuyo alcance podrá ser la modificación, o ajuste, de las condiciones de ocupación máxima de la parcela, o retranqueos a linderos de la edificación, sin alterar los retranqueos a fachadas.



2. Los Estudio de Detalle no podrán afectar a otros parámetros, como son la edificabilidad máxima, el número de plantas máximo, condiciones de parcela mínima, etc.

#### Artículo 10.- REPARCELACION Y PARCELACIONES

1. En desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.
2. No obstante lo anterior, se podrán posteriormente redactar Proyectos de Parcelación para todas las zonas edificables, que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de las condiciones de parcelación establecidas en las presentes Ordenanzas, para cada una de las zonas.
3. En aplicación de lo previsto en los *“CRITERIOS PARA REDACCIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO”* del PGMO de Alicante, y en el documento de Homologación del PAU-3, se materializarán en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, los mecanismos para la disminución de las cargas urbanísticas de cesión de suelo, para las parcelas con edificaciones existentes y que no resultan incompatibles con la ordenación del presente Plan Parcial.
4. Para la aplicación del punto anterior, en el cálculo del aprovechamiento tipo se ha establecido la “parcela teórica” que cada edificación requiere, en función de su superficie construida actual y de la edificabilidad neta máxima, asignada por este Plan Parcial a la zona en que se encuentre enclavada. A esta parcela teórica se le eximirá de la carga urbanística de cesión de suelo dotacional público y del 10% de aprovechamiento urbanístico. El resto de parcela, en lo que excede su superficie de la de la “parcela teórica”, participará de



las cargas urbanísticas en idéntica proporción al resto de terrenos afectados.

#### Artículo 11.- **PROYECTOS DE URBANIZACION**

1. En desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar un Proyecto de Urbanización, con el alcance establecido en el artículo 34 de la LRAU y el artículo 9 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
2. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las determinaciones establecidas en el Capítulo 6º del Título IV de las citadas Normas.
3. Puesto que el presente Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución, se deberá redactar un único Proyecto de Urbanización, con independencia de los proyectos específicos que pudieran redactarse para la ejecución anticipada de los elementos de Ordenación Estructural.



### 3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 12.- **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

1. Las condiciones generales de la edificación, en el ámbito del presente Plan Parcial, serán las establecidas en el Título III de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, en lo que no se contradiga en los apartados siguientes.
2. Expresamente en la edificación residencial, quedará permitida la ubicación en plantas sótano no computables, además de los aparcamientos, de las dependencias complementarias de las viviendas, tales como trasteros, bodega, sala de juegos, etc.

#### Artículo 13.- **CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES**

1. Las condiciones generales de los usos y actividades, en el ámbito del presente Plan Parcial, serán las establecidas en el Título IV de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, en lo que no se contradiga con lo establecido en los apartados siguientes.

#### Artículo 14.- **COMPUTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA**

1. La superficie construida computable, a efectos de edificabilidad, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado"), de cada uno de los niveles de las edificaciones, con las excepciones siguientes:
  - a. No computarán aquellas superficies en las que la altura libre sea inferior a 1'50 metros.
  - b. No computarán las superficies construidas en sótanos.



- c. No computarán las superficies construidas no cerradas lateralmente, situadas en planta baja.
- d. No computarán las superficies construidas de techo en entreplantas, en los usos en que se admitan, y cumpliendo las condiciones del artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
- e. No computarán las superficies construidas destinadas a garajes en planta baja, con el límite de 25 m<sup>2</sup> por plaza obligatoria.
- f. No computarán las superficies construidas destinadas a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio, en las viviendas colectivas o agrupaciones residenciales, siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del 3% de la edificabilidad residencial máxima autorizada en el solar y estén destinadas únicamente a los copropietarios de la Comunidad, no pudiendo obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos.
- g. Las superficies edificadas en terrazas se computará de la siguiente manera:
  - Terrazas cubiertas: computarán al 50%.
  - Terrazas no cubiertas o balcones: no computarán

#### Artículo 15.- EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Las edificaciones existentes, que no resultan incompatibles con la ordenación establecida en este Plan Parcial, por no resultar afectadas por las alineaciones del suelo dotacional público, no se considerarán fuera de ordenación, aunque no cumplan las condiciones establecidas en el apartado 4 "*Condiciones particulares de las zonas*", de estas Ordenanzas. En estas edificaciones se podrán autorizar obras de consolidación, mantenimiento, reforma, rehabilitación y cambio de uso. Las ampliaciones se autorizarán si la



obra a ejecutar no agrava el incumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos en estas Ordenanzas.

2. Tampoco se considerará fuera de ordenación, la instalación de abastecimiento de combustible localizada en la parcela catastral 37 del polígono 53, aunque resulta afectada por alineaciones viarias. A estos efectos resultará imprescindible que en las actuaciones de gestión de la Unidad de Ejecución, se adopten las medidas necesarias para reformar la instalación existente y adaptarla a las nuevas alineaciones. A partir de ese momento podrán realizarse en la instalación todas las obras descritas en el punto anterior.



## 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

### 4.1 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (Clave VU)

#### Artículo 16.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave VU, con regulaciones diferenciadas en función de los grados asignados (Grados 1' y 6).
2. En lo no regulado en las Normas Urbanísticas siguientes, será de aplicación la regulación del Capítulo 8º del Título V de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
3. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada.

#### Artículo 17.- CONDICIONES DE PARCELACION

1. Las establecidas en el artículo 152 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante con las siguientes salvedades:
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:
  - a) En Grado 1': Superficie de 1.200 m<sup>2</sup>, fachada de 25 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m. de diámetro.
  - b) En Grado 6: Superficie de 450 m<sup>2</sup>, fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.



### Artículo 18.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 5 m. En Grado 6 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3'00 m y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4'00 m.
2. Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grado 6, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación del párrafo anterior y al otro la del párrafo siguiente.
3. Los retranqueos a los restantes linderos serán de 3'00 m. en grado 6 y de 5'00 m en Grado 1' La edificación, en Grado 6, podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.
4. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1', y del 50% en Grado 6.
5. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida según los criterios establecidos en el artículo 14 de las presentes Ordenanzas, será de 0'47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Grado 1' y de 0'73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Grado 6.
6. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m en Grado 1' y de 2 plantas y 7 m en Grado 6. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación. Se permite en todos los casos una planta sótano.



7. Las construcciones en planta sótano deberán guardar los retranqueos establecidos en los puntos anteriores.

8. La altura de la edificación se medirá con los criterios del punto 4 del artículo 153 del PGMO de Alicante.

#### Artículo 19.- **CONDICIONES ESTETICAS**

1. Serán de aplicación las establecidas en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 154 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### Artículo 20.- **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

1. Las establecidas en el artículo 155 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### Artículo 21.- **AGRUPACIONES**

1. Las establecidas en el artículo 156 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante con las siguientes salvedades:

2. La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> en todos los grados.

3. Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6'00 m de fachada y de 200 m<sup>2</sup> de superficie en Grado 1', y de 5 m de fachada y 100 m<sup>2</sup> de superficie en Grado 6.

#### Artículo 22.- **USOS**

1. El uso característico es el residencial.

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

- Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.



- Terciario-oficinas: únicamente despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
  - Equipamientos e infraestructuras: en edificio exclusivo.
3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

### Artículo 23.- **APARCAMIENTOS**

1. En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas viviendas completas que se edifiquen en la parcela.
2. Respecto a las reservas para edificación terciaria, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO.

## **4.2 ZONA UNIFAMILIAR TERCIARIO (Clave VUT)**

### Artículo 24.- **DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave VUT.
2. En lo no regulado en las Normas Urbanísticas siguientes, será de aplicación la regulación del Capítulo 8º del Título V de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
3. El uso predominante de esta zona es el residencial, admitiéndose como compatible el uso terciario, en cualquiera de sus clases y categorías. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada.
4. Las condiciones de parcelación, volumen, estéticas, de calidad e higiene y de agrupaciones, serán las establecidas en los artículos



15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de las presentes ordenanzas, para la zona Residencial Unifamiliar (Clave VU 6), con las siguientes excepciones referidas a la edificación de uso terciario:

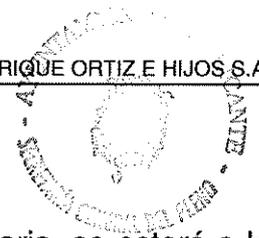
- La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior y de los linderos, una distancia mínima de 5 m, excepto las fachadas recayentes a la vía de servicio de la carretera de Valencia, que además de la condición anterior, deberán guardar la distancia fijada por la línea límite de edificación en la legislación sectorial de carreteras.
- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 m.

#### Artículo 25.- USOS

1. El uso característico es el residencial.
2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:
  - Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
  - Terciario-comercial: en edificio exclusivo y con las limitaciones derivadas de la aplicación del artículo 95 de las NORMAS URBANÍSTICAS del PGMO, con especial referencia a la necesidad de autorización previa de la Consellería de Comercio, de aquellas instalaciones para las que así esté previsto en la Ley 8/1986, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.
  - Terciario-oficinas: en edificio exclusivo, así como despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen.
  - Equipamientos e infraestructuras: en edificio exclusivo.

#### Artículo 26.- APARCAMIENTOS

1. En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas viviendas completas que se edifiquen en la parcela.



2. Respecto a las reservas para edificación terciaria, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO.

### **4.3 ZONA RESIDENCIAL COLECTIVO (Clave RC)**

#### **Artículo 27.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave RC.
2. En lo no regulado en las Normas Urbanísticas siguientes, será de aplicación la regulación del Capítulo 6º del Título V de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
3. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

#### **Artículo 28.- CONDICIONES DE PARCELACION**

1. Las establecidas en el artículo 140 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### **Artículo 29.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. Las establecidas en el artículo 141 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, con las salvedades de los puntos siguientes.
2. No serán de aplicación los apartados 1 y 2 del citado artículo, ya que por las características de la actuación no se considera



obligatoria la redacción de estudio de Detalle, en función del tamaño de parcela.

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 1'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. La altura máxima de la edificación será de 6 plantas.

#### Artículo 30.- **CONDICIONES ESTETICAS**

1. Las establecidas en el artículo 142 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante con las salvedades del punto siguiente.
2. La proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 31.- **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

1. Las establecidas en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### Artículo 32.- **USOS**

1. El uso característico es el residencial.
2. Se admiten los usos complementarios establecidos en el artículo 144 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante, a excepción del uso industrial.
3. Serán de aplicación los párrafos 3 y 4 del artículo 144 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
4. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.



### Artículo 33.- **APARCAMIENTOS**

1. En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a una plaza de aparcamiento por vivienda, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas viviendas completas que se edifiquen en la parcela.
2. Respecto a las reservas para edificación terciaria, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGMO.

## **4.4 ZONA TERCIARIO GENERAL (Clave T1)**

### Artículo 34.- **DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave T1.
2. El uso característico de esta zona es el terciario. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

### Artículo 35.- **CONDICIONES DE PARCELACION**

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

### Artículo 36.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. La edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 5 m.
2. La edificación se retranqueará de los linderos una tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas



anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la línea imaginaria que une las rasantes oficiales.

3. Las edificaciones sitas en la misma parcela 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 las alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

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

5. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma.

6. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7. La altura máxima será de 6 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de piso será de 2'70 m. Y la altura máxima de la edificación será de 24 m.

8. La altura se medirá según los criterios de la zona Edificación Abierta (Clave EA) del PGMO de Alicante.

#### Artículo 37.- **CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Las establecidas en el artículo 142 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

**Artículo 38.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

1. Las establecidas en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

**Artículo 39.- USOS**

1. El uso característico de la zona es el terciario, en todas sus modalidades. El uso Terciario-comercial tendrá las limitaciones derivadas de la aplicación del artículo 95 de las NORMAS URBANÍSTICAS del PGMO, con especial referencia a la necesidad de autorización previa de la Consellería de Comercio, de aquellas instalaciones para las que así esté previsto en la Ley 8/1986, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.
2. Como uso complementario se admite:
  - Equipamientos e infraestructuras: en planta baja, planta piso y en edificio exclusivo y en planta de piso.
  - Industrial: Los establecidos en los apartados c) y d) del art. 97 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.
3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

**Artículo 40.- APARCAMIENTOS**

1. En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a la dotación de aparcamientos establecida en las Normas Urbanísticas del PGMO.



## 4.5 ZONA TERCIARIO LOCAL (Clave T2)

### Artículo 41.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave T2.
2. El uso característico de esta zona es el Terciario-comercial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

### Artículo 42.- CONDICIONES DE PARCELACION

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

### Artículo 43.- CONDICIONES DE VOLUMEN

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 5 m. La edificación podrá, sin embargo, adosarse a la alineación exterior, únicamente en planta baja, manteniéndose el retranqueo mínimo en las plantas altas.
2. La edificación se retranqueará de los restantes linderos una tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la línea imaginaria que une las rasantes oficiales.
3. Las edificaciones sitas en la misma parcela 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 las alturas respectivas, cuando fuese materialmente



imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

4. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
5. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 80% de la superficie de la misma.
6. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
7. La altura máxima será de 3 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de piso será de 2'70 m. Y la altura máxima de la edificación será de 12 m.
8. La altura se medirá según los criterios de la zona Edificación Abierta (Clave EA) del PGMO de Alicante.

#### Artículo 44.- **CONDICIONES ESTETICAS**

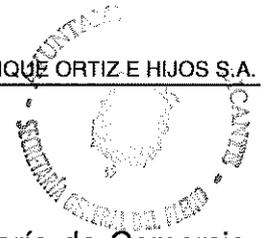
1. Las establecidas en el artículo 142 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### Artículo 45.- **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

1. Las establecidas en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

#### Artículo 46.- **USOS**

1. El uso característico de la zona es el Terciario-comercial, que tendrá las limitaciones derivadas de la aplicación del artículo 95 de las NORMAS URBANÍSTICAS del PGMO, con especial referencia a



la necesidad de autorización previa de la Consellería de Comercio, de aquellas instalaciones para las que así esté previsto en la Ley 8/1986, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.

2. Como uso complementario se admite:

- Terciario-oficinas.
- Equipamientos e infraestructuras: en planta baja, planta piso y en edificio exclusivo y en planta de piso.

3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

#### Artículo 47.- **APARCAMIENTOS**

1. En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a la dotación de aparcamientos establecida en las Normas Urbanísticas del PGMO.



#### **4.6 ZONA EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO (Clave PED)**

##### **Artículo 48.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave PED.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO serán de aplicación las condiciones establecidas para la zona de Edificación Abierta EA, con las especificidades particulares que se establecen en los apartados siguientes.
3. El uso característico de esta zona es el de equipamiento docente de titularidad privada. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

##### **Artículo 49.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 0'31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Artículo 50.- USOS**

1. El uso característico de esta zona es el de equipamiento docente de titularidad privada.
2. Como uso complementario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO, se admiten los que en conjunción con el uso docente supongan mejora de la prestación del mismo. El uso residencial solo se admite en los casos de vivienda del personal de vigilancia de la dotación y de residencia comunitaria de los agentes de servicio, o de los miembros de una



orden religiosa y como complementario del docente en los casos en que se trate de residencia comunitaria de los alumnos de la actividad dotacional.

3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

#### **4.7 ZONA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO CULTURAL (Clave SED)**

##### **Artículo 51.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SED.
2. El uso característico de esta zona es el de equipamiento docente de titularidad pública. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

##### **Artículo 52.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
3. La fachada de la edificación podrá adosarse a los linderos o a las alineaciones exteriores de la parcela.
4. La altura máxima será de 3 plantas, con una altura de cornisa máxima de 12 m.
5. La forma de la edificación y las cubiertas, no tendrán otras limitaciones que las derivadas de los apartados anteriores.



### Artículo 53.- USOS

1. El uso característico de esta zona es el de equipamiento docente de titularidad pública.
2. Como uso complementario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 99.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO, se admiten los que en conjunción con el uso docente supongan mejora de la prestación del mismo. El uso residencial solo se admite en los casos de vivienda del personal de vigilancia de la dotación y de residencia comunitaria de los agentes de servicio, o de los miembros de una orden religiosa y como complementario del docente en los casos en que se trate de residencia comunitaria de los alumnos de la actividad dotacional.
3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.
4. Se establecerá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO, una dotación mínima de 1,5 plazas por aula, debiendo disponer también de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de Centros de Infantil y Primaria y una sola plaza cuando se trate de Centros de Enseñanza.

## **4.8 ZONA EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (Clave STD)**

### Artículo 54.- DELIMITACION Y CARACTERIZACION

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave STD.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 100 de las Normas Urbanísticas del PGMO serán de aplicación las condiciones



establecidas para la zona de Edificación Abierta EA, con las especificidades particulares que se establecen en los apartados siguientes.

3. El uso característico de esta zona es el de equipamiento asistencial, aunque el Ayuntamiento podrá sustituir el uso por el de otro equipamiento de carácter público. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

#### Artículo 55.- **CONDICIONES DE VOLUMEN**

1. La edificabilidad máxima, computada en superficie construida, según los criterios establecidos en el artículo 14, de las presentes Ordenanzas, será de 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 56.- **USOS**

1. El uso característico de esta zona es el de equipamiento público asistencial.
2. Como uso complementario se admite cualquier otro uso de equipamiento público.
3. Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

### **4.9 PARQUE PÚBLICO Y ZONAS VERDES**

#### Artículo 57.- **DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves: PQL para el Parque Público y SJL para las zonas verdes públicas.



#### Artículo 58.- **CONDICIONES GENERALES**

1. Las establecidas en el artículo 101 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

### **4.10 RED VIARIA**

#### Artículo 59.- **DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves PRV y SRV.

#### Artículo 60.- **CONDICIONES GENERALES**

1. Las establecidas en el artículo 104 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

### **4.11 ENCAUZAMIENTO**

#### Artículo 61.- **DELIMITACION Y CARACTERIZACION**

1. En el plano de calificación de suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave PE.



**Artículo 62.- CONDICIONES GENERALES**

1. Las que se determinen en el proyecto técnico correspondiente.

Alicante, noviembre de 2005

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Juan Antonio Moreno Cabrera

Fdo.: Angel Vaillo Oliveras



Aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 23 de diciembre de 2009.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Fdo.: Gonzalo Canet Fortea.