

ORDENANZAS

(TEXTO REFUNDIDO)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/6 “PLAYA DE SAN JUAN”

- MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1: APR. DEFINITIVA: 15/03/2002
- MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2: APR. DEFINITIVA: 14/12/2004
(Modifica parcialmente la Modificación Puntual n° 1)

23 MAR 2002

(Corrector)

FERNANDO PEREZ SEGURA
JUAN LUIS CANDELA DIAZ
ARQUITECTOS ALICANTE



PROPUESTA DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACION DE
LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL
SECTOR P.P.1/6 DEL P.G.M.O. DE ALICANTE

Aprobado definitivamente por
TEXTO REFUNDIDO
del Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
ORDENANZAS REGULADORAS
15 MAR. 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]



INDICE

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES	(Pag. 1)
2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA	(Pags. 2 a 3)
3.- JERARQUIZACION DE LA RED VIARIA	(Pag. 4)
4.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES	(Pags. 5 a 29)
4.1.- ZONA RESIDENCIAL	(Pags. 5 a 13)
4.2.- ZONA RESIDENCIAL-TERCIARIO	(Pags. 14 a 22)
4.3.- EJES COMERCIALES	(Pags. 22 a 23)
4.4.- ZONA TERCIARIO	(Pags. 23 a 26)
4.5.- PARQUES Y JARDINES	(Pag. 27 a 27)
4.6.- EQUIPO DOCENTE	(Pags. 27 a 28))
4.7.- EQUIPO SOCIAL-ADMINISTRATIVO	(Pags. 28 a 29)
4.8.- RED VIARIA	(Pag. 29)

PROPUESTA DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACION DE LOS TERRENOS
COMPRENDIDOS EN EL AMBITO DEL SECTOR P.P.I/6 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

ORDENANZAS REGULADORAS

Artº 1.- GENERALIDADES

Al amparo de lo prescrito en el Artº 14 de la L.R.A.U. y en ausencia de un Reglamento General nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

a lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. en sus Títulos II, III y IV y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

Artº 2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

La superficie construída 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:

- 1º) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre de techo sea inferior a 1'50 m.
- 2º) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo esten según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del PGMO (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos.
- 3º) No computarán tampoco como superficie construídas las superficies edificadas destinadas a usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes) así como las nayas

o altillos, que cumpliendo los mínimos establecidos por el PGMCO, estén directamente vinculados a locales situados en planta baja.

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

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

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

a) Terrazas cubiertas: Computarán el 50%.

b) Terrazas no cubiertas o balcones: No computarán.

Artº 3.- JERARQUIZACION DE LA RED VIARIA

Con objeto de conseguir una concreta ordenación de la edificación que vaya conformando alineaciones en las calles de mayor importancia se ha procedido a asignar a estas una jerarquía a la que se hará referencia en las distintas zonas en lo referente a las parcelaciones y localización de la edificabilidad. Esta jerarquía es la siguiente:

Calles de 1^{er} orden

Lo constituyen los dos bulevares (N. y S.).

Modificación Puntual nº 2, Pleno 14/12/2004
BOP 1/03/2005

Calles de 2º orden

Lo constituyen la Av. de la Condomina y la que discurre, sensiblemente paralela a esta, entre la misma y el bulevar Norte. Asimismo constituyen este orden las dos transversales que por el E. y el O. unen los dos bulevares (no confundir con Av. Ansaldo y prolongación Av. de las Naciones).

Calles de 3^{er} orden

Lo constituyen el resto del viario del Plan Parcial.

Artº 4.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES

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

- A.- Zona residencial
- B.- Zona residencial-terciario
- C.- Ejes comerciales
- D.- Zona terciario
- D.- Parques y Jardines
- E.- Equipo docente
- F.- Equipo social-administrativo
- G.- Red viaria

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

- I.- Delimitación y caracterización
- II.- Condiciones de parcelación
- III.- Condiciones de volúmen
- IV.-Condiciones estéticas
- V.- Condiciones de calidad e higiene
- VI.-Usos
- VII.-Aparcamientos

a saber:

4.1.- ZONA RESIDENCIAL

Artº 5.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso predominante es el residencial siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta.

Artº 6.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas recayentes a las calles de primer orden tendrán una longitud mínima de fachada recayente a las mismas de 60 m.l. con una superficie mínima de 2.000 m² y en la que deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

Las parcelas recayentes a las calles de segundo orden tendrán una longitud mínima de fachada recayente a las mismas de 50 m.l. con una superficie mínima de 1.500 m² y en la que deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

En el resto de los casos las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

En las parcelas en esquina se aplicarán a cada fachada lo expresado en los párrafos anteriores debiendo cumplir con la situación más desfavorable.

- 2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su fachada ó 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.

Artº 7.- Condiciones de volúmen

- 1.- En las parcelas recayentes a calles de primer orden la edificación deberá situarse obligatoriamente sobre la alineación de fachada pudiendo desplazarse, en las plantas de piso, hasta un máximo de 3 m. paralelamente a quella y hacia el interior de parcela. El resto de retranqueos se guiará por el régimen general prescrito. La ocupación mínima de fachada en plantas de piso será de 40 m.l. En caso de no poder agotar de la forma antedicha la edificabilidad permitida el resto será de libre disposición en el interior de parcela cumpliendo el resto de especificaciones contenidas en estas Ordenanzas.

En las parcelas recayentes a calles de segundo orden la edificación, en plantas de pisos,

deberá situarse obligatoriamente paralela a fachada y retranqueada de la misma un mínimo de 5 m. y máximo de 8 m, cumpliendo simultaneamente el requisito de que el retranqueo a eje de viario sea como mínimo la mitad de la altura del edificio. El resto de retranqueos se guiará por el régimen general prescrito. La ocupación mínima de fachada en plantas de piso será de 30 m.l. En caso de no poder agotar de la forma antedicha la edificabilidad permitida el resto será de libre disposición en el interior de parcela cumpliendo el resto de especificaciones contenidas en estas Ordenanzas.

En las parcelas recayentes al resto de calles se aplicará el régimen general que a continuación establecemos:

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 aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 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 rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Asímismo se exceptúan los edificios recayentes a las zonas ajardinadas de dominio y uso público y a las plazas, que podrán igualmente adosarse a la alineación exterior, sin que su longitud llegue a sobrepasar los 80 m.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

En los solares con fachada a la zona de parques y jardines así como a las plazas, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales previo acuerdo con los vecinos y bajo proyecto unitario, siempre y cuando la longitud total de fachada construida no exceda de 80 m.

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

- 2.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
- 3.- La edificabilidad máxima computada en superficie construída según los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas será de:

1'5406 m²/m²

- 4.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales 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.

- 5.- Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, condiciones de volúmen y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.

- 6.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el equivalente a multiplicar la superficie de esta por 1'5406 (m²/m²)

y dividir el resultado por 120 (m² x viv.) tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

Artº 8.- Condiciones estéticas

- 1.- La proyección en planta de cada edificación independiente no excederá de una longitud superior a 80 m. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas).
- 2.- La edificación podrá disponer de 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 P.G.O.U. 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 enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- 3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

- 4.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

Artº 9.- Condiciones de calidad e higiene

- 1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Artº 10.- Usos

- 1.- Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del art. 91.4 de las Normas Subsidiarias del P.G.O.U.
- 2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:
- a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Admitiéndose igualmente en edificio exento.
 - b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales

en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

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

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

3.- Queda expresamente prohibido el uso de: Discotecas; Karaoke y, en general, aquellos asimilables a los descritos.

Artº 11.- Aparcamientos

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación terciaria.

4.2.- ZONA RESIDENCIAL-TERCIARIO

Artº 12 Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso predominante es el residencial si bien deberá compaginarse con usos terciarios que deberán situarse necesariamente sobre las fachadas a las vías-bulevar a las que esta zona recae.
- 3.- Aquellas parcelas que recayendo en esta zona no posean fachada a ninguna de las dos vías-bulevar del Sector se regirán por la misma normativa que regula la zona residencial siempre que no se oponga a lo prescrito con carácter específico para esta zona.

Artº 13.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas recayentes a las calles de primer orden tendrán una longitud mínima de fachada recayente a las mismas de 60 m.l. con una superficie mínima de 2.000 m² y en la que deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

Las parcelas recayentes a las calles de segundo orden tendrán una longitud mínima de

fachada recayente a las mismas de 50 m.l. con una superficie mínima de 1.500 m² y en la que deberá poderse inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

En el resto de los casos las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un linderó frontal cuya longitud no sea menor que la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

En las parcelas en esquina se aplicarán a cada fachada lo expresado en los párrafos anteriores debiendo cumplir con la situación más desfavorable.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su fachada ó 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.

Artº 14.- Condiciones de volúmen

1.- En las parcelas recayentes a calles de primer orden la edificación deberá situarse obligatoriamente sobre la alineación de fachada pudiendo desplazarse, en las plantas de piso, hasta un máximo de 3 m. paralelamente aquella

y hacia el interior de parcela. El resto de retranqueos se guiará por el régimen general prescrito. La ocupación mínima de fachada en plantas de piso será de 40 m.l. En caso de no poder agotar de la forma antedicha la edificabilidad permitida el resto será de libre disposición en el interior de parcela cumpliendo el resto de especificaciones contenidas en estas Ordenanzas.

En las parcelas recayentes a calles de segundo orden la edificación, en plantas de pisos, deberá situarse obligatoriamente paralela a fachada y retranqueada de la misma un mínimo de 5 m. y máximo de 8 m, cumpliendo simultáneamente el requisito de que el retranqueo a eje de viario sea como mínimo la mitad de la altura del edificio. El resto de retranqueos se guiará por el régimen general prescrito. La ocupación mínima de fachada en plantas de piso será de 30 m.l.: En caso de no poder agotar de la forma antedicha la edificabilidad permitida el resto será de libre disposición en el interior de parcela cumpliendo el resto de especificaciones contenidas en estas Ordenanzas.

En las parcelas recayentes al resto de calles se aplicará el régimen general que a continuación establecemos:

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 aquélla. Los

retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 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 rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Asimismo se exceptúan los edificios recayentes a las zonas ajardinadas de dominio y uso público y a las plazas, que podrán igualmente adosarse a la alineación exterior, sin que su longitud llegue a sobrepasar los 80 m.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

En los solares con fachada a la zona de parques y jardines así como a las plazas, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales previo acuerdo con los vecinos y bajo proyecto unitario, siempre y cuando la longitud total de fachada construida no exceda de 80 m.

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

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

3.- La edificabilidad de terciario en planta baja deberá ocupar el 100% de fachada (incluido accesos) con un fondo mínimo de 8 m. en las parcelas recayentes a los bulevares.

4.- La edificabilidad máxima computada en superficie construída según los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas será de:

Edificabilidad residencial

1'5406 m²/m²

Edificabilidad terciario

LONGITUD DE FACHADA A VIA-BULEVAR x 14'20 m².

no siendo estas edificabilidades alternativas si no acumulativas y aclarando que tan sólo dispondrán de edificación terciaria acumulativa aquellas parcelas que posean fachada a las vías-bulevar.

5.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de Normas Urbanísticas del P.G.O.U., 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.

6.- Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, condiciones de volúmen y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de estudios de detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.

7.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el equivalente a multiplicar la superficie de esta por 1'5406 (m^2/m^2) y dividir el resultado por 120 ($m^2 \times viv.$) tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

Artº 15.- Condiciones estéticas

- 1.- La proyección en planta de cada edificación independiente no excederá de una longitud superior a 80 m. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas).
- 2.- La edificación podrá disponer de 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 P.G.O.U. 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 enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- 3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.
- 4.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura y máximo de 1'00 m. con excepción de los tramos de fachada ocupados por la edificación.

Artº 16.- Condiciones de calidad e higiene

- 1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una bande 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.

Artº 17.- Usos

- 1.- Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del art. 91.4 de las Normas Subsidiarias del P.G.O.U.
- 2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:
 - a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Admitiéndose igualmente en edificio exento.
 - b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

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

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

3.- Queda expresamente prohibido el uso de: Discotecas; Kara-Oke; y en general aquellos asimilables a los descritos.

Artº 18.- Aparcamientos

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda. Para el uso terciario se reservarán las plazas de acuerdo con el contenido del Artº 95 del P.G.M.O.

4.3.- EJES COMERCIALES

Artº 19.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona todas aquellas parcelas de terreno que dispongan de fachada al trazado que en planos recibe esta denominación

coincidiendo con lo establecido por el Expediente de Homologación Sectorial

- 2.- Su normativa específica será la de la zona a la que recaigan con la salvedad de que podrán convertir en terciario y dotacional la totalidad de la edificación conferida, siempre y cuando se realice en edificio exclusivo y sobre parcela mínima de 3.000 m², siéndoles de aplicación el Artº 95 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.4.- ZONA TERCIARIO

Artº 20.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso exclusivo es el terciario y dotacional siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta debiendo regirse por las determinaciones estipuladas en el Artº 95 de las Ordenanzas del P.G.M.O.

Artº 21.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación tendrán una superficie mínima de 2.000 m² un lindero 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 25 m.

- 2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable 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.

Artº 22.- Condiciones de volúmen

- 1.- Se redactará un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana y que distribuya la edificabilidad asignada entre los distintos propietarios resultantes del proyecto de reparcelación.
- 2.- Se permite una total libertad de composición en cuanto a retranqueos, ocupación del suelo y altura de la edificación con la única salvedad de que esta última no podrá exceder de 10 plantas y 35 m. medidos de la misma forma expuesta para la zona residencial.
- 3.- La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., serán de:

3'432 m²/m²

Artº 23.- Condiciones estéticas

2.- La edificación podrá disponer de 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 P.G.O.U. 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 enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados o pavimentados en su totalidad.

3.- No se autorizarán cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior ni retranqueados de la misma de forma que las aceras formen una continuidad con los espacios privativos.

Artº 24.- Condiciones de calidad e higiene

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la

fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Artº 25.- Usos

- 1.- El uso predominante es el terciario (oficinas y comerciales) que será compatible con el dotacional, conjunta o alternativamente.
- 2.- Queda prohibido, expresamente el uso industrial en cualquiera de sus grados, así como las grandes áreas comerciales tipo hiper-mercado.
- 3.- Se admite el uso de vivienda como uso auxiliar del terciario (viviendas de dirección, vigilancia, control etc...) en la proporción máxima de una vivienda por cada 10.000 m² de edificación.
- 4.- En cualquier caso serán de aplicación las estipulaciones contenidas en el Artº 95 de las Ordenanzas del P.G.M.O.

Artº 26.- Aparcamientos

Deberán sujetarse a lo que para los mismos dispone el Artº 95 del vigente P.G.M.O.

4.5.- PARQUES Y JARDINES

Artº 27.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el propio P.G.O.U. en su artículo 101 de las Normas Urbanísticas referido a las áreas ajardinadas.
- 3.- Excepcionalmente y debidamente integradas se autorizarán infraestructuras tales como, centros de transformación, estaciones de bombeo, etc...

4.6.- EQUIPO DOCENTE

Artº 28.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso exclusivo es el de la enseñanza en cualquiera de sus facetas si bien, en principio, está pensada para E.G.B., Preescolar, y B.U.P.

3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la de la Zona Residencial pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Como excepción a las anteriores determinaciones se establece para esta zona un máximo de tres plantas, siendo su edificabilidad de 1'00 m²/m².

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. establecidas en sus Arts. 100 y 102.

4.7.- EQUIPO SOCIAL-ADMINISTRATIVO

Artº 29.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Su uso, genéricamente, es cualquiera cuyo fin sea satisfacer las necesidades sociales de la zona que el Ayuntamiento considere más oportunas, debiendo ser necesariamente de dominio público.

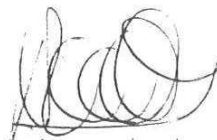
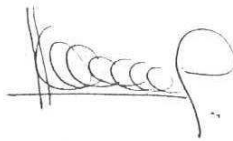
- 3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la zona Residencial pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Artº100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

4.8. RED VIARIA

Artº 30.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos, no incluidos como Parques y Jardines.
- 2.- Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización.

Alicante- Julio -1999

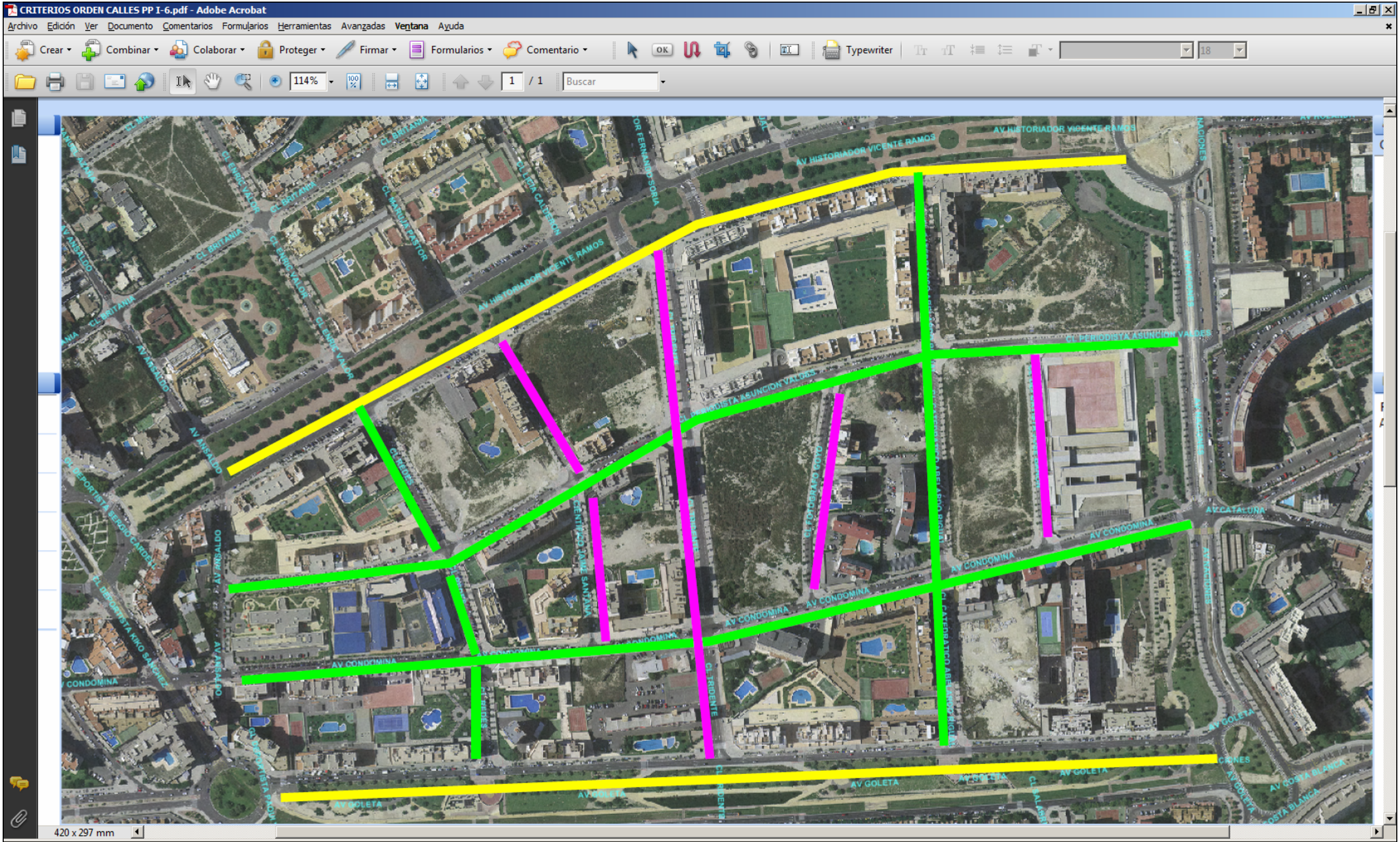





Por el equipo redactor,
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de _____
15 MAR. 2007

EL SECRETARIO GENERAL,



PLAN PARCIAL I/6. PLAYA DE SAN JUAN



Color amarillo, 1° ORDEN	
Color verde, 2° ORDEN	
Color lila, 3° ORDEN	

PLAN PARCIAL I/6