



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

NORMAS URBANÍSTICAS DOCUMENTACION NORMATIVA



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



I. - DETERMINACIONES CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Sector de Planeamiento.

El Sector de Planeamiento es el Definido en las Bases y Anexo aprobadas por el Ayuntamiento de Alicante en pleno de fecha 25 de febrero de 2009 y publicadas en el BOP N° 67 de fecha 8 de abril de 2009. Ha sido descrito en este Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural "Avenida de Denia" (En adelante "PRIM AVENIDA DE DENIA"). El Sector, que reúne los requisitos de sectorización previstos por la LUV y su desarrollo Reglamentario en el ROGTU, en los artículos 54 y 120 y siguientes, respectivamente, donde se desarrolla el "PRIM AVENIDA DE DENIA", esta calificado como SUELO URBANO Tiene una SUPERFICIE según medición de 29.700 m². Y son sus límites:

Por el Norte:

Camino de las Cigarreras y C/ Cruz de Piedra

Por el Sur:

Avenida de Denia.

Por el Este:

Zona Verde del Plan Parcial Garbinet.

Por el Oeste:

Zona Verde de la Avda. Padre Esplá, y límite del Barrio Obrero

Artículo 2. Previsiones del presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA".

El presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" modifica las determinaciones de la ordenación estructural definidas en el PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ALICANTE vigente en estos momentos (Plan de 1997) y asume las condiciones de integración y de conexión que se concretan en los planos de ordenación estructural y en la Fichas de Planeamiento y Gestión.

En este Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" se contempla la ejecución de la totalidad del sector en una ÚNICA Unidad de Ejecución, para su desarrollo de acuerdo con lo indicado en el correspondiente PAI.

Artículo 3. Parámetros generales.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Los Parámetros Generales del "PRIM AVENIDA DE DENIA" son:

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	
SECTOR	"PRIM DE LA AVDA. DE DENIA"
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO

PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE DEL SECTOR	29.700 M ² .
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0.96 M ² T/M ²
EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA	28.512 M ² T
APROVECHAMIENTO TIPO	0.96 M ² T/M ²

Artículo 4. Red secundaria de dotaciones públicas.

En el ámbito del Sector existen dotaciones de red primaria y secundaria, siendo sus superficies las siguientes:

	RED PRIMARIA	RED SECUNDARIA	TOTAL
RED VIARIA:	4.470 m ² s	6.033 m ² s	10.503 m ² s
JARDINES:		4.452 m ² s	4.452 m ² s
EQUIPAMIENTOS:		1.162 m ² s	1.162 m ² s

Artículo 5. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto regular la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado, y demás actos que han de desarrollarse en el ámbito del Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA".

Artículo 6. Normativa aplicable.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1^o izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2^o 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Las presentes Normas Urbanísticas son desarrollo de las del PGMOU vigente (Plan de 1987) de ALICANTE, por lo que se recurrirá a dichas normas de modo subsidiario para los aspectos no recogidos en estas.

Art. 7.- Ejecutividad y entrada en vigor.

En concordancia con lo establecido en el Art. 107 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LUV), el presente PRIM entrará plenamente en vigor y será plenamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas y restantes documentos con eficacia urbanística, conforme a la Ley 7/85 de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba este documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Cuando se trate del Proyecto de Urbanización o Programa, a los que resulte imposible la aplicación de la regla anterior, por carecer de normas urbanísticas, la entrada en vigor o su ejecutividad se produce con la publicación del acuerdo aprobatorio, en el que se hará constar esta circunstancia.

Art. 8.- Vigencia.

De acuerdo con el Art. 108 de la LUV, la vigencia del PRIM es indefinida, no así la del Programa del que emana el mismo, que será la que en el se establezca.

Art. 9.- Obligatoriedad.


De acuerdo con el Art. 108 de la LUV las disposiciones contenidas en el Plan, vinculan tanto a los particulares como a la Administración, que quedan obligados al cumplimiento de las mismas, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, debe de ajustarse a ellas.

Art. 10.- Contenido e interpretación del Plan.

1.- El presente Plan está integrado por los siguientes documentos:

Memoria: Contiene las conclusiones de la información urbanística y la justificación del modelo de ordenación adoptado, con expresión de la clasificación y usos del suelo.

Planos: Expresivos de la información urbanística, la ordenación adoptada, la clasificación y usos del suelo y alineaciones, y demás parámetros que establecen el régimen de edificación aplicable a cada clase de suelo.

 JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Ordenanzas reguladoras: Constituyen el cuerpo regulador de la ordenación urbanística propuesta por el Plan.

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del PRIM se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indique los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

Art. 11.- Publicidad.

De acuerdo con el Art. 105 de la LUV, todos los documentos integrantes de este PRIM, así como el Programa, aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos y podrán ser consultados por cualquier particular interesado, informarse de los mismos y obtener copia de ellos en la forma y lugar que determine el Exmo. Ayuntamiento de Alicante.

Art. 12.- Terminología.

En el presente Prim se usa, en todo lo posible la misma terminología del PGMOU de Exmo. Ayuntamiento de Alicante (Plan de 1987), pero como quiera que es modificativo se aplican conceptos nuevos o variables con los existentes intentando siempre remitirlos al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





II.- CONCEPTOS Y CLASIFICACIONES.

DEL SUELO.

Art. 13.- Clasificación del suelo.

Consiste en la asignación a las distintas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.

Art. 14.- Zona.

División de los terrenos según su destino en la Ordenación, que se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Artículo 15.- Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación es el modo de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

DE LOS USOS.

Artículo 16.- Usos globales

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

2. A los efectos del presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA", los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: terciario y dotacional.

Artículo 17.- Uso terciario.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, aparthotel, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. (De acuerdo con los definidos como tales en el Capítulo 3º, artículos 93 a 98 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2)

Artículo 18.- Uso Dotacional





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Se designa con esta denominación a aquellos usos privados o públicos y servicios vinculados con la titularidad privada o pública del suelo. (De acuerdo con lo definido como tales en el Capítulo 4º, artículos 99 a 104 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2, los cuales podrán ser, como uso compatible, uso total de una parcela o manzana).

Artículo 19.- Uso dominante.

Es el que define el destino genérico de cada zona.

Artículo 20.- Uso compatible.

Es aquel cuya implantación es permitida para el Planeamiento al no ser considerado contradictorio con el Uso Dominante. Pudiendo implantarse como uso total o único de una parcela o de una manzana.

Artículo 21.- Uso complementario.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente debe acompañar al Uso Dominante y en su caso a los Compatibles.

Artículo 22.- Uso incompatible.

Es aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

Artículo 23.- Uso industrial.

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

Artículo 24.- Uso de aparcamiento.

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distingue entre:

a) Aparcamiento para uso privado de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En sótano de edificio, con uso dominante terciaria o dotacional.

- Edificaciones autorizadas bajo espacios libres privados.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



- b) Aparcamiento para uso público de vehículos en edificio exclusivo o formando parte de la edificación de uso dominante terciaria.
- c) Aparcamiento para uso público, en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria.
- d) Aparcamientos para uso público en lugar definido en apartado a). (Art. 209 ROGTU).

DE LAS PARCELAS Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 25.- Norma General.

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título III de las Normas Urbanísticas de P.G.M.O.A. de 1.987

Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en las normas siguientes del presente apartado.

Artículo 26.- Manzana.

Superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 27.- Parcela.

Unidad mínima edificable. Se expresara en m².

Artículo 28.- Círculo inscrito.

Se denomina así al círculo de menor diámetro que se pueda inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro que se expresara en m.

Artículo 29.- Alineación exterior.

La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Artículo 30.- Alineación interior.

Alineación interior es la que delimita por si sola o conjuntamente con la alineación exterior y líneas de retranqueo el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela ; puede referirse a la planta baja, a todas o varias plantas de pisos.

Artículo 31.- Alineación interior primaria.

Es aquella que una vez definida mediante los retranqueos fijos de la edificación a la alineación exterior, determinan obligatoriamente la situación de la fachada del edificio.

Artículo 32.- Alineación interior secundaria.

Es aquella definida mediante dibujo en el plano de ordenación siendo paralela a la alineación interior primaria, y que solamente puede ser variada por el proyectista del edificio en una cantidad expresada en m pero siempre en paralelo hacia uno de los sentidos del paralelismo.

Artículo 33.- Alineación interior secundaria determinada.

Es la determinada por el proyectista y que constituirá obligatoriamente la situación de la fachada del edificio.

Artículo 34.- Huella. (Ocupación en planta).

Es la superficie de parcela definida por las alineaciones interiores primarias y alineaciones interiores secundarias determinadas, donde se situara en su totalidad exacta y obligatoriamente el edificio, sin sobresalirse ni retranquearse de ella. (Se exceptiona el Anillo de diseño y los Huecos de diseño).

Constituye pues la ocupación en Planta del Edificio y puede tener carácter vinculante para todas las plantas.

Artículo 35.- Anillo de diseño.

Es un elemento de diseño a realizar voluntariamente por el proyectista con el fin de romper la volumetría tan rígida del edificio obtenido por las aplicaciones de las ordenanzas y que permita crear un anillo al edificio con una longitud de su fachada máxima, una ocupación del retranqueo también máxima y un saliente máximo sobre cubiertas, expresadas todas en m. Véase detalle en Plano O-3.1 Definición de HUELLA para ubicar los Bloques por Volumetría Especifica en las manzanas M-1, M-2 y M-3.

Artículo 36.- Huecos de diseño.

Es un elemento de diseño a realizar voluntariamente por el proyectista con el fin de romper la volumetría tan rígida del edificio obtenido por las aplicaciones de las



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



ordenanzas, y que permita crear un hueco en las fachadas del edificio pudiendo atravesar la totalidad del mismo. Su altura y anchura máxima se definirá en las ordenanzas correspondientes. Véase detalle en Plano O-3.1 Definición de HUELLA para ubicar los Bloques por Volumetría Especifica en las manzanas M-1, M-2 y M-3.

Artículo 37.- Logia de diseño.

Es un elemento de diseño a realizar voluntariamente por el proyectista con el fin de romper la volumetría tan rígida del edificio obtenido por las aplicaciones de las ordenanzas, y que permita crear una logia en la última planta, ocupando la totalidad de la misma. Deberá ser cubierta y cerrada lateralmente, con pilares o sin ellos y su altura y retranqueo se definen en las ordenanzas correspondientes. Véase detalle en Plano O-3.1 Definición de HUELLA para ubicar los Bloques por Volumetría Especifica en las manzanas M-1, M-2 y M-3.

Artículo 38.- Separación mínima a linderos y frente de parcela .Retranqueos.

Se definen como distancias fijas o mínimas a que deben situarse las alineaciones interiores primarias y alineaciones interiores secundarias determinadas, cumpliendo los siguientes condicionantes:

- Las alineaciones interiores primarias serán retranqueos fijos expresados en m.
- Las alineaciones interiores secundarias determinadas serán retranqueos mayores o iguales a los mínimos expresados en m.

Estos retranqueos solamente podrán ser invadidos por el anillo decorativo y por los sótanos de las edificaciones.

Artículo 39.- Edificabilidad.

La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que le corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

Se expresara en metros cuadrados de techo.

Artículo 40.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la edificabilidad y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Artículo 41.- Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida en cada unidad de referencia por la superficie de la misma. Se expresará en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

Artículo 42.- Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida en una zona, sector o unidad de ejecución por la superficie total de la zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Artículo 43.- Cómputo de la edificabilidad.

No hallándose definido el concepto de superficie construida en el vigente PGMOU de 1.987 de Alicante y sin perjuicio de lo dispuesto en su Art.54, se dan a continuación los criterios de cómputo de superficie edificada para el ámbito del presente PRIM:

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles o plantas de las edificaciones, siendo la superficie edificada por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

Se exceptuaran para el cómputo:

1.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los pasajes de acceso a espacios libres interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos o los patios cubiertos según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del PGMOU de 1987, las plantas porticadas o porches salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, así como la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

~~2.- No computaran los accesos comunes a escaleras (zaguanes), ni escaleras de distribución a plantas (escaleras), ni las zonas comunes de acceso a cada uno de los espacios privativos a los que distribuyen (pasillos, pasos, distribuidores).~~

3.- Asimismo se exceptúa de la superficie edificada por planta destinadas a usos técnicos (cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos) que sean de instalación obligada por el uso principal, al que se destine el edificio, así como las entreplantas, que



JOSE,
Avd. D
Telf./fa

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Resolución de 22/12/2014, excepto el apartado 2 del Artº 43 de las Normas Urbanísticas,
Alicante, 11 de marzo de 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO



, S.L.P.



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



cumpliendo los mínimos establecidos por el PGMOU de 1987, este directamente vinculadas a los locales situados en planta baja.

4.- No se computarán las superficies correspondientes a trasteros o salas técnicas, o a plazas de aparcamiento, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta sótano o semisótano. En planta baja tampoco computará el espacio abierto, ni cubierto, ni cerrado destinado a aparcamiento.

5.- En las anteriores consideraciones se entiende por espacio habitable el de altura libre de techo superior a 1.50 metros. Por tanto, no computarán a efectos de superficie edificada las plantas técnicas de altura inferior a 1.50 m. o aquellas superficies cuya altura libre de techo sea inferior a 1.50 m.

No obstante:

6.- Se incluirán en el cómputo de la superficie edificada los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por ciento (100 %)
- Terrazas cubiertas y logia: computarán al 50 %.
- Terrazas no cubiertas: no computan.
- Balcones, balconadas: no computan.



Artículo 44.- Construcciones por encima de la altura máxima establecida.

PERMITIDAS.

- 1.- Antepechos y elementos de seguridad similares.
- 2.- Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- 3.- Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen.
- 4.- Elementos ornamentales y de jardinería.
- 5.- Chimeneas y antenas.
- 6.- El anillo de diseño descrito en estas normas.
- 7.- Los elementos publicitarios, como nombre y logotipo de la empresa propietaria o arrendataria del propio edificio, podrán realizarse sobre un único punto de la fachada, para ese fin, con diseño integrado a la misma, no permitiéndose otros elementos publicitarios.

NOTA: Deberá estudiarse obligatoriamente la cubierta con un sentido estrictamente estético, de manera que las posibles instalaciones allí ubicadas queden integradas en el edificio como si fuera el diseño de la quinta fachada.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

NO PERMITIDAS.

8.- No se permite plantas de áticos

9.- No se permiten cubiertas inclinadas, debiendo se de la característica de cubiertas planas. No se considerara cubiertas inclinadas las uniones en inclinación de dos cubiertas planas mediante otra que sea también de las "características" de plana.

Artículo 45.- Aparcamiento en espacio libre de parcelas.

En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 46.- Centros de transformación.

Los centros de transformación colocados en los linderos de las parcelas edificables serán tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.

Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

Artículo 47.- Evacuación de aguas.

La edificación deberá prever un sistema de evacuación de aguas no separativo para aguas pluviales y fecales. Las aguas de lluvia y escorrentías sobre el espacio libre de parcela deberán obligatoriamente verterse a las calles que circundan la parcela.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



III.- ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA.

1.- Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

2.- Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

3.- Relación de zonas de ordenación urbanística

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las distintas zonas de ordenación urbanística que se reproducen en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

4.- Zonas de ordenación desarrolladas en el presente Plan de Reforma Interior Modificativo.

En el presente Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" no se desarrolla ninguna Zona Tipo distinta a las definidas en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

4.1.- Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo

4.1.1.- Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante la remisión a la regulación contenida en el Reglamento de Zonas para las Zonas Tipo, concretando los parámetros tipológicos definitorios de la zona especificados en la correspondiente Ficha de Zona, así como aquellos parámetros adicionales que el Plan considere oportuno establecer.

4.1.2. La adopción por el Plan de la reglamentación de una Zona Tipo, no excusará la redacción de ordenanzas para regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, resultado de la propia individualidad de la zona. Estas ordenanzas



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

deberán regular, entre otros, aspectos relativos al tipo de cubierta y, en su caso, pendiente de faldones, elementos salientes, construcciones permitidas por encima de las alturas máximas, composición de fachada, materiales y acabados exteriores y otras cuestiones similares.

4.2.- Zonas de Ordenación previstas.

Se han previsto en el "PRIM AVDA DE DENIA" las siguientes zonas de ordenación urbanística.

ZONAS DE ORDENACIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

- Terciario: M1, M2 y M3 en planos.

La zona de ordenación de aprovechamiento terciario contendrá, como máximo, el techo terciario definido por el Plan de Reforma Interior Modificativo "PRIM AVENIDA DE DENIA" para esta tipología, que es de un total de 28.512 m²

El destino preferente de este techo será el de cubrir las necesidades de la población pudiendo construirse los edificios para el uso Terciario de acuerdo con los definidos como tales en el Capítulo 3º, artículos 93 a 98 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2. Con el fin de aumentar las posibles prestaciones a la Zona en cuestión, se permitirá como uso compatible los usos Dotacionales, sean públicos o privados, también de acuerdo con lo definido como tales en el Capítulo 4º, artículos 99 a 104 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual Nº 1 y Nº 2, los cuales podrán ser uso total de una parcela o manzana.

No existen zonas de ordenación de aprovechamiento residencial.

- Terciario - Estaciones de Servicio: TG en plano.

Se prevé una reserva de m²s de superficie 1402 m², destinado como gasolinera con un fin lucrativo y uso destinado a Estación de suministro de combustibles (gasolinera).

ZONAS DE ORDENACIÓN DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS:

- Zonas Verdes Públicas: SJL1 y SJL2 en plano.

Se localizan dos reservas específicas, con un total de 2.225 + 2.227 = 4.452 m²s.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



- EQUIPAMIENTO PÚBLICO: SDM en plano

Se prevé una reserva de 1.162 m²s de superficie.

- red VIARIA secundaria:

La red viaria secundaria tiene una superficie total de 6.033 m²s, de los que 4.315 (SRV) m²s pertenecen al viario y el resto a aparcamientos (SAV).

Los viales articulan las circulaciones internas del sector en toda su zona.

- aparcamientos públicos:

Se ha previsto un total de aparcamientos en viario público de 85 plazas (3 de ellas para minusválidos). De acuerdo con lo exigido por el artículo 209 apartado 3 del ROGTU debería dotarse como plazas públicas en superficie anejas al viario o en bandeja 286 plazas. Este "incumplimiento" se salva y justifica en el apartado 5.3.2.- Aparcamientos. Estándares mínimos. Superficies. Justificación, subapartado N° **Total de aparcamientos, Estándares mínimos**, de esta memoria.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVDA. DE DENIA"

IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS PARA EL "PRIM AVDA. DE DENIA"

IV.1.- PARA ZONAS DE ORDENACIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

Ámbito.

Estas zonas están constituidas por las áreas de uso (global) Terciario (M-1, M-2 Y M-3) y por el Terciario uso estación de servicio (TG), expresamente graficadas en el plano O-2 Ordenación Pormenorizada.

IV.1.1.- De las zonas de uso Terciario M1, M2, M3.

Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación para edificación aislada POR VOLUMETRIA ESPECIFICA.

Usos.

Uso dominante.

El uso global permitido será el Terciario de acuerdo con los definidos como tales en el Capítulo 3º, artículos 93 a 98 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual N° 1 y N° 2.

Uso compatible.

Se permitirá como uso compatible los usos Dotacionales, sean públicos o privados, también de acuerdo con lo definido como tales en el Capítulo 4º, artículos 99 a 104 del PGMOU de Alicante vigente al día de hoy, Plan de 1987 y sus Modificación puntual N° 1 y N° 2, los cuales podrán ser uso total de una parcela o manzana.

Usos prohibidos.

Industrial a todos los niveles y residencial, aunque se permitirá este único en una vivienda para portero o vigilante del edificio terciario que se construya, no entendiéndose como vivienda la posible zona relax que se acondicione junto a una oficina y que conste como máximo de una sala destinada a cocina integrada y cama de relax o descanso.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima edificable.

Las parcelas de la zona de uso terciario se considerarán como parcelas únicas y serán las definidas en el proyecto de reparcelación, siendo a todos los efectos indivisibles.

Alineación interior primaria.

Es aquella que una vez definida mediante los retranqueos fijos de la edificación a la alineación exterior, determinan obligatoriamente la situación de la fachada del edificio. Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Alineación interior secundaria.

Es aquella definida mediante dibujo en el plano de ordenación siendo paralela a la alineación interior primaria, y que solamente puede ser variada por el proyectista del edificio en una cantidad expresada en m pero siempre en paralelo hacia uno de los sentidos del paralelismo. Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Alineación interior secundaria determinada.

Es la determinada por el proyectista y que constituirá obligatoriamente la situación de la fachada del edificio. Se determinará según lo especificado en el apartado 5.1.4.- Parcela mínima, ocupación en planta (**HUELLA**). Retranqueos de la edificación. Alineaciones exteriores. Alineaciones interiores, párrafo tercero. Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Separación mínima a linderos y frente de parcela. Retranqueos.

- Para alineaciones interiores primarias..... 5 m (Fijo).
- Para alineaciones interiores secundarias..... ≥ 5 m.
- Para alineaciones interiores secundarias determinadas..... ≥ 5 m.

Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Huella. (Ocupación en Planta).

Se crea mediante la disposición de las alineaciones descritas en los apartados anteriores. Apartado 5.1.4.- Parcela mínima, ocupación en planta (**HUELLA**). Retranqueos de la edificación. Alineaciones exteriores. Alineaciones interiores, párrafo tercero. Véase Plano de Ordenación O-3.1.





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Anillo de diseño.

Longitud de fachada del anillo máxima 6 m.
Saliente máximo sobre fachadas 1.00 m.
Saliente máximo sobre suelo planta de cubierta 3.00 m.

Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Hueco de diseño.

Su altura máxima será la de dos planta y su anchura máxima la correspondiente a dos veces la longitud entre pilares contiguos. Su profundidad será la total del edificio. Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Logia de diseño.

Retranque de cerramiento de la "logia", máximo de 3 m. sobre alineación de fachada definida. Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Numero de plantas

Oscilan entre X y VIII, entendiéndose incluida la Planta Baja. Se indican las mismas sobre la huella a la que se vincula y se grafian en el Plano O-2. Ordenación Pormenorizada. El N° de plantas tiene el carácter de fijo obligatorio.

Altura de la edificación.

La altura máxima estará en función del N° de Plantas a saber:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA M.
VI	26.00 m.
VIII	33.60 m
X	41.20 m

Se considera una altura de forjado de 0,40 m.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Altura libre de la planta baja.

Mínimo de 5 m y un máximo de 7 m, permitiéndose entreplantas o nayas abiertas y vinculadas a la P.Baja.

Altura libre de las plantas de pisos.

Mínimo de 3 m y máximo de 3.4 m

Planta de ático.

No se permiten la construcción de áticos.

Sólido capaz.

Con la definición de la HUELLA del edificio y la altura máxima permitida, queda perfectamente definido a su vez el sólido capaz.

Altura libre de planta sótano.

La altura máxima libre del sótano será de 3.00 m, con un mínimo de 2.3 m bajo instalaciones. El desnivel máximo del piso sótano mas bajo, con respecto al piso de la Planta Baja será de 10.50 m. (Se entiende como espesor de forjado 0.40 m.)

Numero de sótanos.

Se permite hasta un N° máximo de tres plantas de sótano. La ocupación del mismo podrá ser de la totalidad de la parcela.

Cota de referencia.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, 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.

Edificabilidad

La edificabilidad es por manzana y en superficie construida en m²t.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

	USOS	CLAVE	EDIFICABILIDAD
SUELO LUCRATIVO	TERCIARIO	M-1	6.315 m ² t
		M-2	5.392 m ² t
		M-3	16.647 m ² t

Siendo la totalidad de Suelo Lucrativo Terciario de 28.354 m²t.

Computo de la edificabilidad.

Según Art. 43, de estas ordenanzas.

IV.1.2.- De la zona Terciario - Estación de Servicio (TG)

Configuración de la zona.

Esta zona se configura por la integración del sistema de ordenación para edificación aislada especial para edificio singular.

Usos.

Uso dominante.

El uso global permitido y único será el de una Estación de Servicio.

Uso complementario.

Se permitirán como usos complementarios los usos del tipo Terciario como complemento del uso dominante (Oficina, tienda,...).

Usos prohibidos.

Todos los demás.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Parámetros urbanísticos.

Parcela mínima edificable.

Tendrá una superficie única de 1.402 m², tal y como vendrá reflejado en el Proyecto de Reparcelación, y será indivisible a todos los efectos.

Separación mínima a linderos y frente de parcela. Retranqueos.

La edificación tendrá unos retranqueos a calles y separaciones de parcelas ≥ 5 m.

Véase Plano de Ordenación O-3.1.

Ocupación en Planta

Debido a la singularidad de la edificación no se fija la ocupación en planta que será de libre diseño. No obstante en el Plano de Ordenación O-3.1, se fija un espacio recomendable a ocupar por la edificación en la que deberán estar incluidas las proyecciones de cubiertas protectoras de los surtidores de suministro.

Numero de plantas

El Nº de Plantas será de 1 Planta (Planta baja).

Altura de la edificación.

La altura máxima estará en función de las necesidades del diseño. En edificación cerrada (Oficinas, Tienda, Almacén.....) tendrá un máximo de 3.5 m. En las cubiertas protectoras de los surtidores de suministro la altura máxima será según diseño del proyectista.

Numero de sótanos.

No se permiten sótanos.

Cota de referencia.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, 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.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Edificabilidad

La edificabilidad es en superficie construida en m²t.

	USOS	CLAVE	EDIFICABILIDAD
SUELO LUCRATIVO	TERCIARIO - ESTACION DE SERVICIO	TG	158 m ² t

Siendo la totalidad de Suelo Lucrativo uso Privado: Terciario - Estación de Servicio (Estación de Suministro de Carburantes para Vehículos) de 158 m²t.

Computo de la edificabilidad.

Según Art. 43, de estas ordenanzas.

IV.2.- PARA ZONAS DE ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Uso dotacional.

Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada.

Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria
- Aparcamientos
- Espacios libres

En el Sector de Referencia, todas las dotaciones pertenecen a la Red Secundaria.

El régimen de estándares, denominaciones, y destino de los mismos es el la LUV y el ROGTU.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



Espacios libres.

El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo (Art. 128.c del ROGTU) al servicio de estas áreas o al de las redes de infraestructuras del sector, con las siguientes limitaciones:

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5 % de la superficie del área.
- La altura máxima de las construcciones será de una planta.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al soleamiento y vistas del área.

Equipamiento.

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

- Equipamiento Dotacional Múltiple. (SDM)

Superficie de la parcela:

La parcela única tiene una superficie de 1.162 m², tal y como se refleja en el Proyecto de Reparcelación, y será indivisible a todos los efectos.

Ocupación de planta:

No superior al 50 % de la superficie de la parcela.

Retranqueos:

Mínimo de 5 m.

Nº de plantas de la edificación:

3 plantas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

Altura de la edificación:

13 m

Edificabilidad:

Coefficiente 1,5 m2 construida/m2 parcela.

Edificabilidad 1.743 m2 construidos.

Cómputo de edificabilidad:

El indicado en el artículo 43 de estas Ordenanzas.

Usos:

Equipamiento Dotacional Múltiple, según artículo 208 ROGTU.

V. DE LOS APARCAMIENTOS.

En el Plan de Reforma Interior Modificativo de la Avenida de Denia ("PRIM AVENIDA DE DENIA") de uso terciario en su totalidad, se ha de cumplir la reserva mínima de aparcamiento que establece el Art. 209 del ROGTU de la Comunidad Valenciana

En el apartado 5.3.2.- Aparcamientos. Estándares mínimos. Superficies. Justificación, subapartado **Nº Total de aparcamientos, Estándares mínimos**, de esta memoria, se justifica el cumplimiento del Artículo 209 del ROGTU. Se veía en principio que se precisaban 286 plazas de aparcamiento en viario público, diseñándose solamente en esa situación 87 plazas de aparcamiento. Ese incumplimiento se salvaba aplicando el Artículo 209 del ROGTU en toda su extensión, y condicionando la cantidad y disposición de las plazas de aparcamiento que se diseñen en los edificios terciarios a lo especificado en el citado articulado, a saber:

Dice el Art.209 del ROGTU:

3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



4.- La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- f) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- g) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
- h) Suprimido.
- i) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.
- j) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.

5.- En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

6.- A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

7.- A los efectos de este artículo, se entenderá de uso público el de aquellos aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a queda servicio, sea o no gratuito su uso.

Así pues condicionando el N° de plazas a exigir en los edificios que se construyan a los especificado en el apartado 4 del artículo Art.209 del ROGTU y su disponibilidad también condicionada a lo especificado en el apartado 7 del citado artículo, se garantizaran un N° superior a las 286 plazas exigidas.

Previsión del N° de aparcamientos en los edificios terciarios a construir en el "PRIM AVENIDA DE DENIA"

1.- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.

2.- Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.

3.- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.

4.- En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construido

5.- A la edificabilidad de otros usos no terciarios que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

6.- En los sectores de uso exclusivo terciario, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

7.- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

Condiciones de los aparcamientos en los edificios terciarios a construir en el "PRIM AVENIDA DE DENIA".

1.- Los aparcamiento deberán ser accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a queda servicio, sea o no gratuito su uso.

2.- Los aparcamientos se situaran los sótanos de los edificios y en el subsuelo (sótano) de en los espacios libres de las parcelas

3.- Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en el PGMOU de 1987 de Alicante, vigente en la actualidad.

VI. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 5.5.- Posibilidad de Estudios de Detalle, en el "PRIM AVENIDA DE DENIA" y solamente en la Manzana 3 (M3) se podrá realizar un estudio de detalle al amparo de los Art.79 y 80 de la LUV, con sus correspondientes 190, 191 y 192 del ROGTU con el fin de la creación de un Edificio Singular.

Las características del estudio de detalle serán:

La **Huella u ocupación en planta** vendrá definida por:

- Las alineaciones interiores primarias son fijas y grafiadas en el Plano O-3.2. Definición de Huella para ubicar el bloque a través de estudio de detalle en la manzana M3.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1º izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



- Las alineaciones interiores secundarias determinadas se fijaran en el estudio de Detalle siguiendo los retranqueos indicados en el plano O-3.2. y tendrán los quiebros y movimiento a criterio del proyectista.
- La superficie de la huella u ocupación en planta será inferior a 2500 m².

La **edificabilidad** total será de 16.647 m²t.

Las **alturas de edificación** oscilaran entre X plantas en la parte mas al este y VIII plantas en la parte mas al oeste, gradandose a criterio del proyectista, pero con el condicionante indicado en el plano O-3.2.

El computo de edificabilidad, medición de alturas,..... serán los especificados en estas ordenanzas.

VII. DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de Urbanización que se propongan en las alternativas técnicas de los Programas de Actuación Integrada, tendrán como referencia las calidades mínimas establecidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin perjuicio de proponer otras soluciones distintas que las mejoren, y sean aceptadas por el Ayuntamiento.

VIII.- CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Al tratarse de un sector de marcado carácter terciario se procurará, siempre que sea posible, la configuración de espacios libres de parcela de la manera más diáfana.

El cerramiento de las parcelas se realizará de manera que permita la mayor permeabilidad visual posible.

De este modo se admiten las siguientes soluciones de cerramiento:

- Ausencia de vallado.
- Cerramiento discontinuo a base de elementos verticales metálicos o de cualquier material opaco, separados entre sí una distancia suficiente que permita la permeabilidad visual de toda la parcela, citada anteriormente en este apartado. Además se admitirán cerramientos continuos a base de materiales transparentes como vidrio, metacrilato o policarbonato. La altura máxima de este cerramiento será de 2,20 m.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1^ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2^º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

- Se permite la existencia de cerramiento opaco de fábrica siempre que éste no supere la altura de 0,50m. Sobre él se podrá disponer el cerramiento descrito en el párrafo anterior teniendo en cuenta que la altura total no podrá ser superior a 2,20 m.

Se firma este Texto Refundido en Alicante, que incorpora las correcciones contenidas en el acuerdo plenario de 30 de julio de 2010, y en posteriores en informes municipales; los informes sectoriales preceptivos y las subsanaciones exigidas en el requerimiento del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 15 de enero de 2013.

ALICANTE, diciembre de 2013.

POR EL EQUIPO REDACTOR


PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista


JOSE ANTONIO PEIRO ALEJANDRE, S.L.P.

Fdo. José Antonio Peiro Alejandre
Arquitecto.



Aprobado *provisionalmente* por el Pleno en sesión ordinaria de 31 de enero de 2014.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



ANEXO FOTOGRAFIAS

1.- GENERALES AMBITO

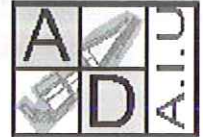
F1



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

F2



F3



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



F4



2.- VIARIOS EXISTENTES

F5



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

F6



F7



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



3.- EDIFICACIONES EXISTENTES Y OTROS ELEMENTOS

F8



F9



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ªzqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2,2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

4.- VISTAS AEREAS

FA1



FA2



Telf./fax: 965212798-965212799

Telf./fax: 965219955-965206299

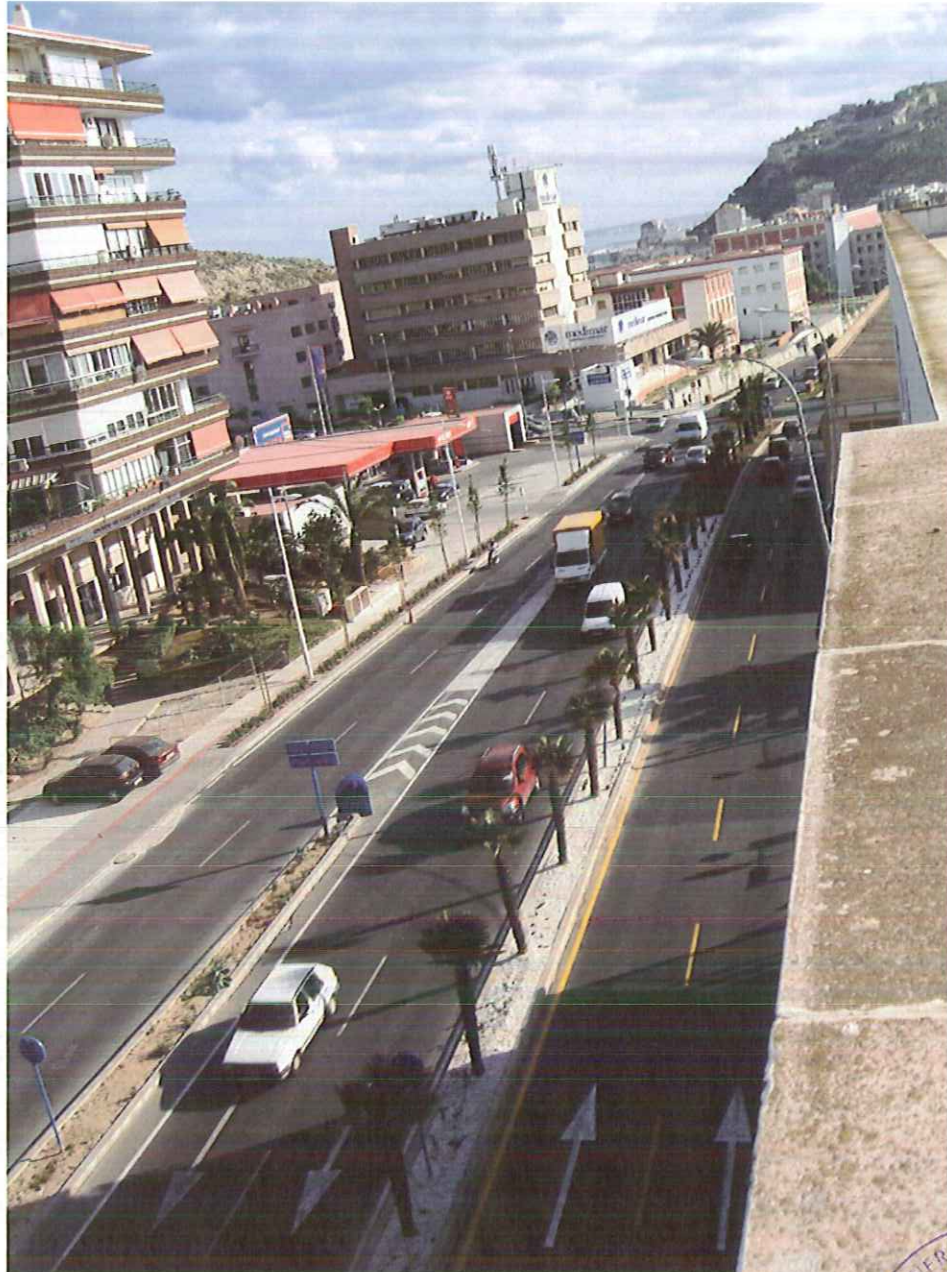




PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



FA3



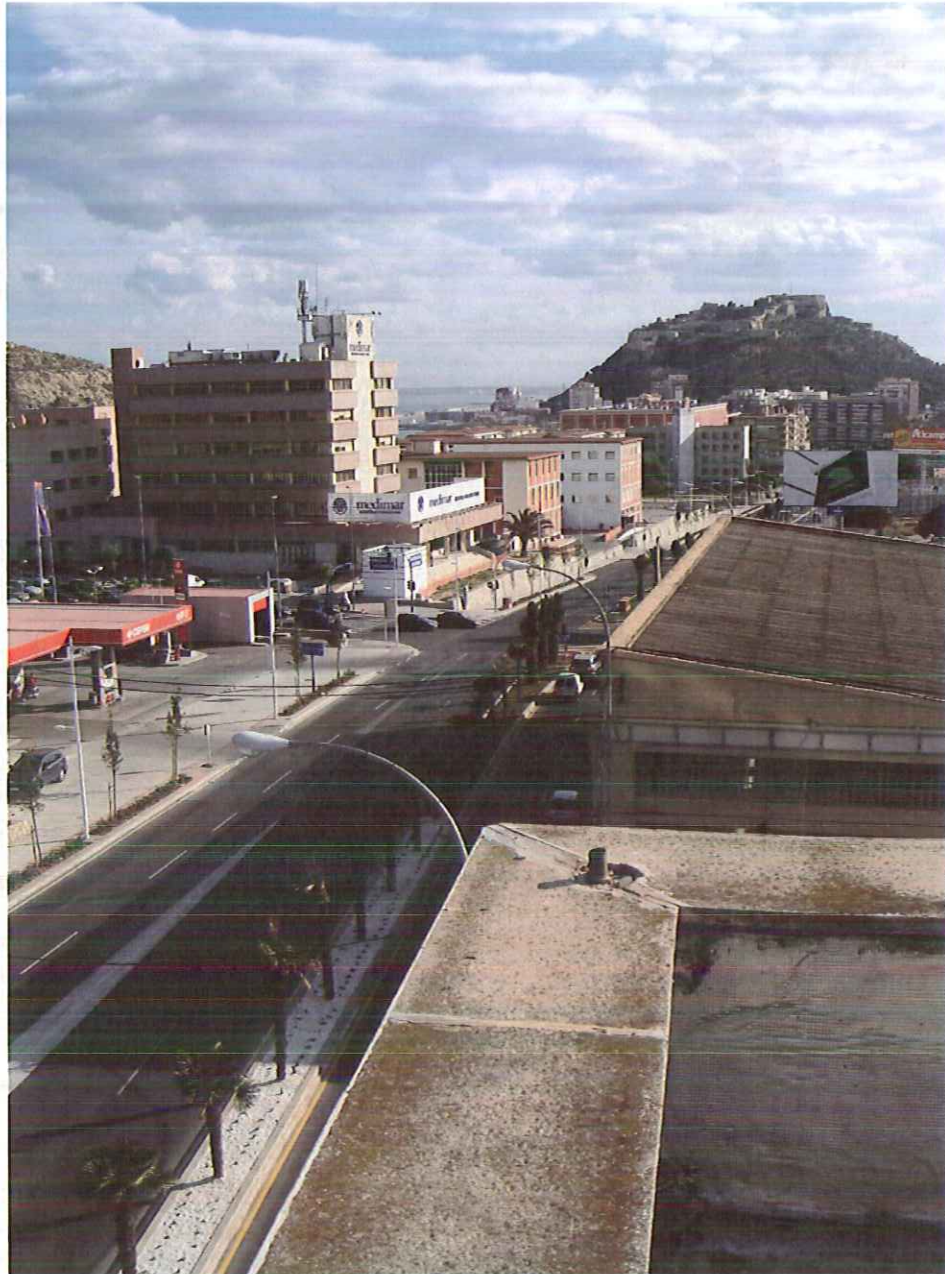
JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

FA4



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



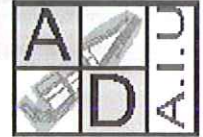
FA5



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299





PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"

FA6



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299

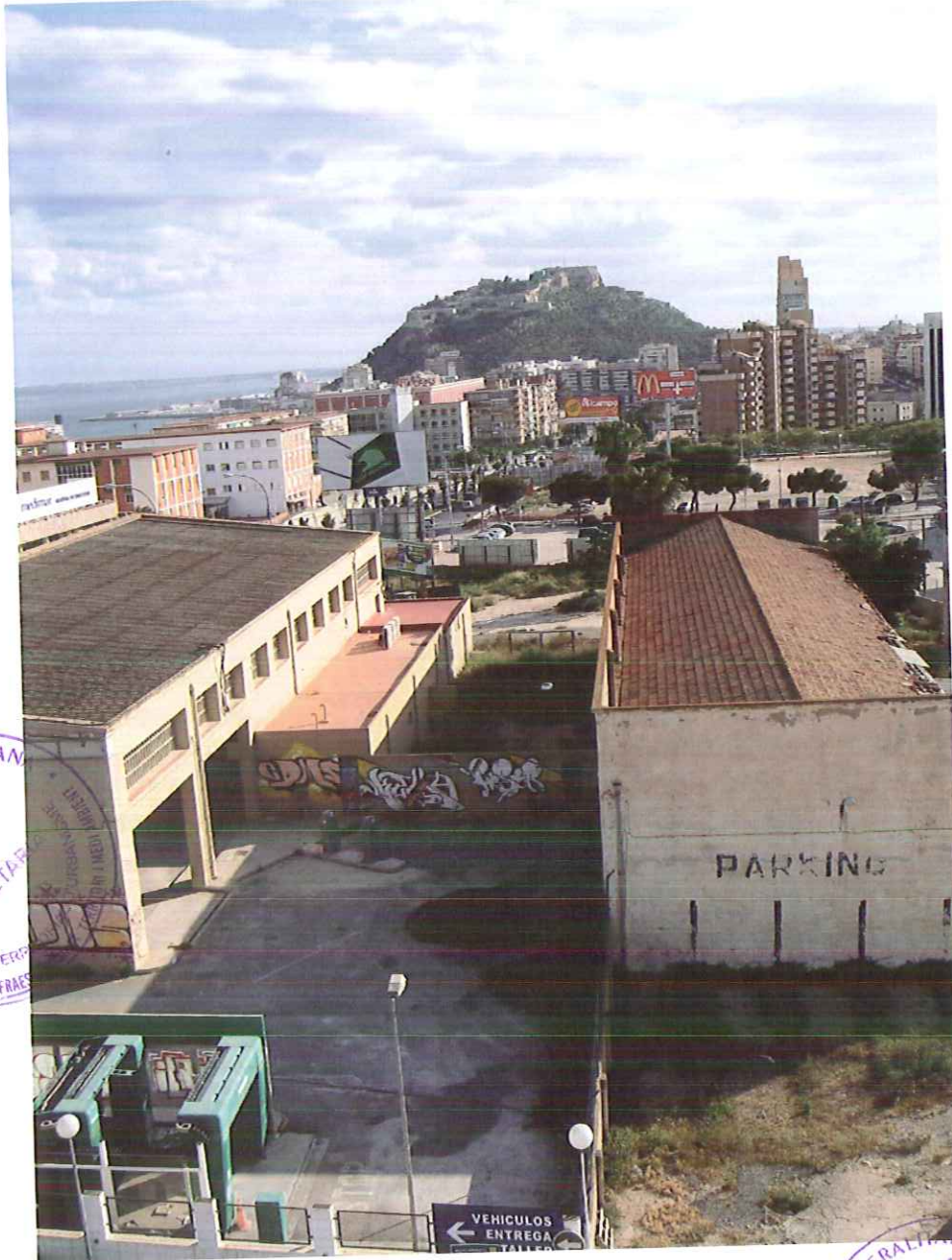




PROMOTOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UE "PRIM AVD. DE DENIA"



FA7



DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por Resolución de 22/12/2014, excepto el apartado 2 del Artº 43 de las Normas Urbanísticas. Alicante, 11 de marzo de 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO



JOSE A. PEIRO ALEJANDRE S.L.P.
Avd. Dr. Gadea, nº 8-1ª izqda. 03001 Alicante
Telf./fax: 965212798-965212799

PEREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P.
Plaza San Cristóbal nº 2, 2º 03002 Alicante
Telf./fax: 965219955-965206299



Handwritten notes or a small diagram in the upper left corner.

Main body of handwritten text, appearing as a list or series of entries.

Lower section of handwritten text, possibly a conclusion or summary.

