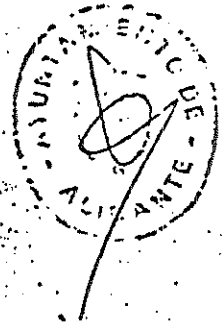




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO 3<sub>2</sub> DE LA  
PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE.-

(Sector 13 del Plan General)

ORDENANZAS REGULADORAS  
\*\*\*\*\*

Art. 1º.- Ámbito de aplicación.- Serán de aplicación para el suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial del sector y cuya descripción es la siguiente:

El polígono 3<sub>2</sub> de la Playa de San Juan, integrado en el sector 13 del Plan de Etapas del Plan General, abarca el suelo delimitado por los trazados viarios principales previstos por el Plan General de Alicante, dentro de dicho sector, para la Vía Parque, Avenida de la Costa Blanca (Prolongación) y



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



avenida de penetración, que limita la zona Turística de la Comercial "Z" y Rústica de Huerta.

Su delimitación gráfica queda determinada por el plano nº 3 de información, que forma parte del presente Plan Parcial.

Art. 2º.-

Generalidades. - Será de aplicación, en cuanto a definiciones, generalidades y características, las especificadas en los capítulos de las Ordenanzas Municipales de la Edificación, aprobadas por O.M. de 26 de octubre de 1.966, así como la normativa impuesta por la Revisión del Plan General de Alicante, aprobado por O.M. de 19 de octubre de 1.972 y demás Disposiciones Legales en la materia.

Art. 3º.-

El polígono se subdivide en las Subzonas "B", "C" y "E", delimitadas en los planos, con condiciones de volumen y edificabilidad específicas.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 4º.- Dentro de las subzonas delimitadas, la edificación se desarrollará con arreglo a las características y determinaciones fijadas por las presentes Ordenanzas reguladoras respetando las alineaciones y rasantes de la ordenación programada.

Art. 5º.- La ordenación programada se desarrollará en las unidades de actuación urbanística que se delimitan en el presente Plan Parcial consideradas como conjuntos independientes, con equipamientos propios y reparto equitativo de cargas.

Art. 6º.- Las futuras edificaciones se supeditarán a las exigencias y previsiones de la unidad de actuación en que se ubiquen y que se detallan en el artículo correspondiente.

Art. 7º.- Las edificaciones se ajustarán a los volúmenes computables de cada unidad urbanística y con sujeción a las cesiones que específicamente se fijan para cada una de ellas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



Art. 8º.-

Volumen computable.- Para la adecuada distribución general de las cargas del Plan Parcial, la edificabilidad de las parcelas de construcción privada, resultantes dentro del suelo programado, será proporcional a la aplicación del coeficiente del sector que corresponda a cada subzona por la superficie total del suelo.

Serán computables, a estos efectos, las cesiones obligatorias de reservas previstas en la unidad urbanística, que en ningún caso podrán ser inferiores a los mínimos establecidos por el planeamiento y que detallan las presentes Ordenanzas.

Así como los terrenos destinados a viales, siempre que sean colindantes a las parcelas edificables y no hayan sido objeto de cesiones o actuaciones urbanísticas integradas en el planeamiento.

En aquellos casos en que no se lleven a cabo las cesiones gratuitas proporcionales,



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



serán obligatoria la reparcelación.

Art. 9º.- Coefficientes de sector.- Para la edificación del polígono 3<sub>2</sub> se fijan los siguientes coeficientes de sector:

Subzona "E" 0'84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Subzonas "B" y "C" 1'34 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 10º.- Parcela mínima edificable.- La parcela mínima edificable será en:

Subzona "B" 1.400 m<sup>2</sup>.

Subzonas "C" y "E" 1.200 m<sup>2</sup>.

Art. 11º.- La edificabilidad máxima de parcela neta serán de 2'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en las Subzonas "B" y "C" y de 1'25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en la Subzona "E", salvo en los casos en que se prevea la acumulación volumétrica.

Art. 12º.- Si como consecuencia de la aplicación -- del coeficiente de parcela neta sobre la superficie edificable y del coeficiente de sector sobre la totalidad del suelo, incluyendo las cesiones, se produjera sobrante, se-



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



te será de cesión obligatoria y gratuita en la siguiente forma:

- a) Cuando la superficie sobrante fuera superior a los mínimos establecidos en la zona, la cesión será en parcela o parcelas edificables por sí solas, dentro de la unidad de actuación.
- b) Cuando la superficie sobrante fuera inferior, la cesión será en terrenos destinados a equipamiento dentro de la misma unidad o en la propiedad, mediante agrupación con colindantes para obtener parcelas edificables.

Art. 13º.-

Cuando como consecuencia de actuaciones urbanísticas efectuadas no hubiese posibilidad de acumulación de volumen, de todos o parte de los equipamientos programados, éstos serán adquiridos mediante indemnización sustitutiva, en el momento de la ejecución de la unidad de actuación.



Art. 14º.- Canon urbanístico.- La edificación que -  
- dará gravada con el canon urbanístico que -  
- corresponda a cada unidad de actuación, en  
- proporción al volumen edificable de cada -  
- propiedad integrada.

Se entiende como canon urbanístico las -  
- obligaciones que establece la vigente Ley -  
- del Suelo, en su art. 84.

Independientemente del reconocimiento --  
- del volumen que establece el planeamiento --  
- para cada propiedad, el canon urbanístico --  
- incluirá el valor inicial del suelo de ce-  
- sión obligatoria (viales y equipamiento), --  
- con reconocimiento de las mejoras urbanísti-  
- cas que puedan quedar integradas en la urba-  
- nización.

Art. 15º.- Indivisibilidad.- Serán indivisibles:-  
- a) Las parcelas determinadas como mínimas  
- en el correspondiente Plan o Norma, a fin  
- de constituir fincas independientes;  
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean igual



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

8.-



- les o menores a las determinadas como mínima en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca;
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior;
- y
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la proporción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" de las que se encontraren en cualquiera de los casos expresados.

Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del párrafo 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32

Art. 16º.- Alturas.

Las alturas máximas de edificación en las distintas subzonas se regirán por las siguientes normas:

-Para las manzanas con posibilidad de agrupación de viviendas unifamiliares, ajustadas a las condiciones estipuladas en las presentes ordenanzas, la altura máxima será de 8'00 metros.

-Para el resto de las edificaciones la altura quedará limitada por las condiciones de volumen y retranqueos exigidos por las presentes ordenanzas.

Art. 17º.- Retranqucos.

-Las edificaciones se separarán del eje de las calles una distancia mínima igual al ancho de la vía o vías con que enfrente la parcela, cumpliendo además las siguientes limitaciones a lindes y alineaciones:

a) En viviendas unifamiliares aisladas, adosadas y agrupadas: la altura de la edificación con un mínimo de 5'00 metros.

b) En viviendas colectivas: la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 10'00 metros.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## Gabinete Técnico Urbanismo

3<sub>2</sub>

Art. 18º.- Separación entre bloques.- Las edificaciones agrupadas y bloques dentro de una misma parcela se separarán entre sí la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10'00 metros.

- Lo dispuesto en el presente artículo, no serán de aplicación a los edificios actualmente existentes.

Art. 19º.- Estudios de Detalle.- Para completar y adaptar las determinaciones del Plan Parcial y reordenar volúmenes, en su caso, podrán presentarse Estudios de Detalle con las siguientes limitaciones:-----

No podrán:

- a) Cambiar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales ó espacios libres.
- e) Originar aumento de volumen, limitándose a la aplicación del coeficiente de sector establecido para cada subzona.
- f) Establecer un ámbito de aplicación inferior a una manzana completa.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico Urbanismo

3  
2

Art. 20º.- Condiciones de uso y composición.-

permite el uso de viviendas colectivas en bloque, en todas sus disposiciones, para las Subzonas "B" y "C" y viviendas aisladas unifamiliares, en la Subzona "E", con las alternativas fijadas en el articulado vigente, limitandose el uso a lo determinado en los artículos 100, 101 y 103 de las Normas de Suelo Urbano del Plan General de Alicante.

Art. 21º.- Construcciones especiales.- Dentro de la zona de retraqueos podrán admitirse instalaciones destinadas a casetas del servicio de recogida de basuras, siempre y cuando sean tratadas arquitectónicamente y dentro de un entorno ajardinado, separado un mínimo de 3'00 metros de lindes, sus dimensiones deberán ser objeto de razonamiento justificado en el proyecto.

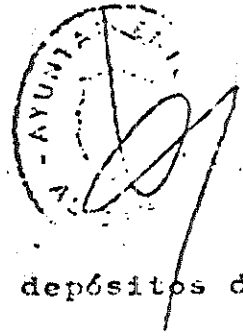
Art. 21º.- En los planos del proyecto será obligatorio presentar la solución arquitectónica de los elementos ó cuerpos de servicios a construir sobre la última planta



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Cabinete Técnico de Urbanismo

32



(caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, etc.), que deberán integrarse, sin constituir un elemento único, en el conjunto.

Art. 23º.- De acuerdo con lo dispuesto en la norma 3.12, art. 5º de las Normas Generales de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, las agrupaciones urbanas autorizadas hasta la fecha de aprobación inicial del presente Plan Parcial y que quedan grafiadas en los planos de información y planeamiento, se integran dentro del Plan Parcial, con reconocimiento de sus derechos de edificación en la proporción de volumen establecido en él, con obligación de contribuir en la misma proporción a la ordenación general del polígono en su aspecto económico.

Art. 24º.- Vuelos.- Sobre la zona de retranqueo se admiten vuelos máximos de 2'00 metros -



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## Gabinete Técnico de Urbanismo

32



de terrazas abiertas, siempre que se situen a una altura mínima de 3'00 metros, medidos sobre el plano de arranque del edificio.

Art. 25º.- Escaleras.- Se admitirá todo tipo de escaleras que esté lógicamente resuelto, cualquiera que sea su composición y situación, siempre que cumplan con las dimensiones establecidas en las vigentes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Art. 26º.- Altura de plantas bajas.- La altura mínima libre de las plantas bajas, será de 3'00 metros.

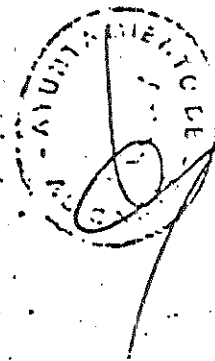
Art. 27º.- Cerramientos de solar.- Las cercas de cerramiento de los terrenos edificables se ajustarán, en cuanto a su ubicación, a las alineaciones determinadas en el presente Plan/Parcial. Por lo que respecta a su construcción solamente se admitirán cerra



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



mientos de obra hasta una altura máxima de 0'70 metros y únicamente podrá usarse esta altura con malla metálica o elemento análogo no tupido, en composición con jardinería en toda su longitud.

Art. 28º.- Vegetación.- En el proyecto deberá incluirse el correspondiente plano de jardinería, exigiéndose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente certificación municipal de fin de obra.

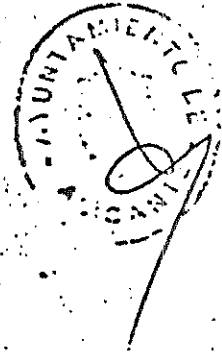
Art. 29º.- Color y materiales.- La edificación deberá integrarse armónicamente en el paisaje prohibiéndose aquellos elementos discordantes en el conjunto. Para ello se utilizarán los colores naturales existentes en la zona.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



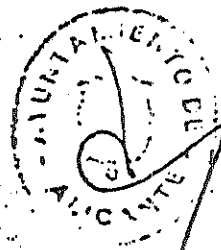
Art. 30º.- Composición.- En defensa del paisaje natural marítimo de la zona y protección del conjunto arqueológico del Tosal de Manises, será de aplicación lo dispuesto en el art. 73 de la vigente Ley del Suelo, y a tal efecto:

- "a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirán que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierrres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo



3  
2

Art. 31º.- Aparcamientos.- Será obligatoria la reserva, en el interior de cada parcela, de un aparcamiento mínimo de un vehículo por vivienda, debiendo acompañar obligatoriamente, al proyecto de obra, esquema de circulación.

Art. 32º.- Accesos.- Los accesos a las parcelas de edificación privada se realizarán exclusivamente a través del viario programado en el Plan, con respeto absoluto de las rasantes de las aceras y paseos peatonales. Su encuentro con las calles oficiales tendrá la consideración de entrada de carruajes y se situará a una distancia mínima de 15'00 metros del punto de intersección de las alineaciones oficiales.

Art. 33º.- Será preceptivo, en los proyectos, la presentación de plano parcelario firmado por técnico competente.

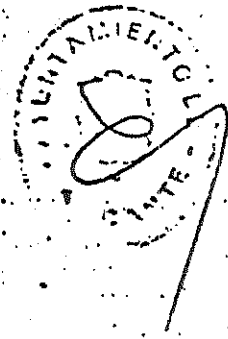




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



Ordenanzas Particulares de Subzonas

Art. 34º.- Dentro de la Subzona "C" se determinan manzanas destinadas a viviendas unifamiliares, sin perjuicio de que se puedan proponer edificaciones aisladas en bloque, que cumplan con las condiciones que se especifican en las vigentes Ordenanzas y se justifique su integración en el conjunto de la manzana, mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

Art. 35º.- Condiciones específicas de composición en la Subzona "E". Dentro de la Subzona "E" y en las manzanas y sectores delimitados en los planos de ordenación correspondientes, la edificación se regulará por la siguiente normativa:

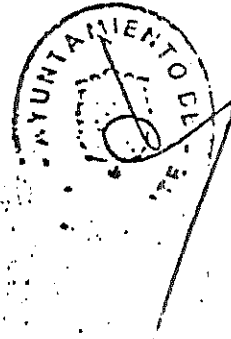
- Para viviendas aisladas unifamiliares:  
parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup>/viv.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



- En las zonas admitidas y con superficie superior a 1.200 m<sup>2</sup>, se autorizará la construcción de viviendas unifamiliares (con separación mínima entre sí de 10 m.) dentro de parcelas declaradas indivisibles, siempre y cuando se ajusten a las condiciones de volumen que les correspondan y una superficie mínima por cada vivienda mas de 600 m<sup>2</sup>.
- En parcelas superiores a 6.000 m<sup>2</sup>. y en las zonas señaladas: se admite la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, con libre composición volumétrica que respete las condiciones de edificabilidad y volumen y demás normativa general especificada anteriormente.

Tendrán consideración de viviendas adosadas, las unifamiliares, que como tales tienen aparejado un uso exclusivo de sue-



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



lo y que admitiendo medianerías comunes -  
dispongan de acceso independiente desde -  
su jardín privado. No se permiten comuni-  
caciones verticales colectivas.

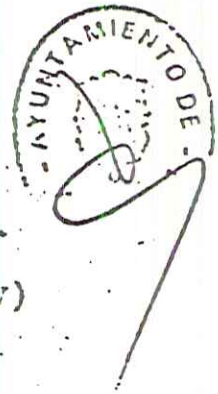
Art. 36º.- Unidades de actuación.-

El Polígono 3<sub>2</sub> objeto del presente Plan  
Parcial, se subdivide en unidades de actua  
ción independientes, con arreglo a las si  
guientes previsiones:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "A"

(Subzonas "E" y "B") (Manzanas I y XIV)

	<u>Manzana I</u>	<u>Manzana XIV</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	43.080 m2.	13.229 m2.	56.309 m2.
Volumen máximo	35.977 m3.	17.715 m3.	53.692 m3.

Cesión:

Viales	5.500 m2.	3.992 m2.	9.492 m2.
Equipo	5.399 m2.	370 m2.	5.769 m2.

Uso equipo:

La superficie de equipamiento se destina a centro asistencial 2.611 m2. y a centro cultural 3.158 m2.

Otros usos:

En la manzana I la superficie de 4.606 m2. queda supeditada al destino de uso comercial, con un volumen de 10.038 m3., dentro de la parcela reservada por el planeamiento.

Porcentajes de cesión:

Manzana I.-

Viario	12'77%
Equipo	12'53%
	<hr/> 25'30%

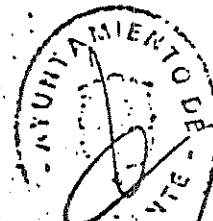
Manzana XIV.-

Viario	2'80%
Equipo	30'20%
	<hr/> 33'00%

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "B"



(Subzona "E")

Superficie bruta  
Volumen máximo

Manzana II

43.640 m2.  
36.637 m3.

Cesión:

Viales  
Equipo

4.600 m2.  
6.441 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a zona deportiva.

Porcentajes de cesión:

Viales  
Equipo

10'54%  
14'76%  
25'30%





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "C"

(Subzona "E")

Manzana III

Superficie bruta  
Volumen máximo

27.680 m2.  
23.251 m3.

Cesiones:

Viales  
Equipo

3.230 m2.  
3.723 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Acumulación de volumen:

El volumen de 3.127 m3. computable a la superficie de cesión obligatoria de equipamiento, puede integrarse en la unidad de actuación "D".

Porcentaje de cesión:

Viarío  
Equipo

11'85%  
13'45%  
25'30%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "D"

(Subzona "B") (Manzanas IV y V)



	<u>Manzana IV</u>	<u>Manzana V</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	29.120 m2.	30.000 m2.	59.120 m2.
Volumen máximo	39.021 m3.	40.200 m3.	79.221 m3.

Cesión:

Viales	3.600 m2.	5.800 m2.	9.400 m2.
Equipo	5.680 m2.	4.430 m2.	10.110 m2.

Acumulación de volumen:

La manzana IV puede incrementarse en su volumen, con el correspondiente a las cesiones del equipamiento de la unidad de actuación "C".

La manzana V absorbe la diferencia de equipo mínimo de zona --parque de la manzana IV (330 m2.).

Dentro de la misma propiedad será computable el volumen de los equipamientos de la unidad "F", con las condicionamientos establecidos en las presentes ordenanzas.

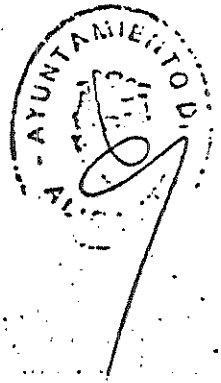
Porcentajes de cesión:

Viario	15'90%
Equipo	17'10%
	33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "E"

(Subzona "B") (Manzana VI)

	<u>Manzana VI</u>
Superficie bruta	43.840 m2.
Volumen máximo	58.746 m3.

Cesión:

Viales	6.720 m2.
Equipo	7.747 m2.

Uso:

La superficie de equipo se destina a zona deportiva.

Acumulación de volumen:

Con la unidad de actuación "E", en la parte proporcional de equipamiento, dentro de la misma propiedad y con las condiciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	15'33%
Equipo	17'67%
	33'00%





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "F"

(Subzona "B") (Manzana III)



	<u>Manzana III</u>
Superficie bruta	61.050 m2.
Volumen máximo	81.847 m3.

Cesión:

Viales	8.550 m2.
Equipo	16.050 m2.

Usos:

La superficie de equipo se desglosa en 10.700 m2. para la zona escolar (E.G.B.) y 5.380 m2. en parque público.

Acumulación de volumen:

Obligatoria dentro de esta unidad o trasvase del volumen computable de equipamiento a las mismas propiedades de las unidades de actuación "D" y "E", con las prescripciones establecidas por estas Ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	14'01%
Equipo	<u>26'33%</u>
	40'34%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "G"  
=====

(Subzona "B") (Manzana VIII)



Superficie bruta  
Volumen máximo

Manzana VIII  
78.480 m2.  
103.163 m3.

Cesión:

Viales  
Equipo

8.480 m2.  
17.418 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público y juego de niños.

Porcentajes de cesión:

Viales	10'81%
equipo	<u>22'19%</u>
	33'00%

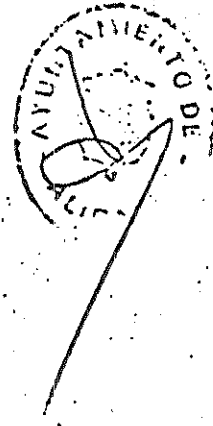


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTIVACION "II"  
=====

(Subzona "B") (Manzana IX)



Superficie bruta  
Volumen máximo

Manzana IX  
56.000 m2.  
75.040 m3.

Cesión:

Viales  
Equipo

7.320 m2.  
11.160 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Porcentajes de cesión:

Viarío  
Equipo

13'07%  
19'93%  
33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

## UNIDAD DE ACTUACION "I"

=====

(Subzona "B") (Manzanas X y XI)



	<u>Manzana X</u>	<u>Manzana XI</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	33.520 m2.	36.330 m2.	69.850 m2.
Volumen máximo	44.917 m3.	48.682 m3.	93.599 m3.

Cesión:

Viales	6.340 m2.	6.650 m2.	12.990 m2.
Equipo	1.520 m2.	12.450 m2.	13.970 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina, en la manzana X 1.520 m2. a parque público; en la manzana XI, 2.450 m2. a parque público y 10.000 m2. a zona escolar (E.G.B.).

Acumulación de volumen:

Dentro de la misma unidad, entre ambas manzanas.

Porcentajes de cesión:

Viario	18'60%
Equipo	20'00%
	38'60%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "J"  
=====

(Subzona "B") (Manzanas XII y XV)



	<u>Manzana XII</u>	<u>Manzana XV</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	61.880 m2.	23.440 m2.	85.320 m2.
Volumen máximo	82.919 m3.	31.410 m3.	114.329 m3.
<u>Cesión:</u>			
Viales	7.960 m2.	3.440 m2.	11.400 m2.
Equipo	3.360 m2.	13.395 m2.	16.755 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XII a -  
parque público y en la manzana XV, 9.000 m2., a zona escolar (B.U.P.)  
y 4.395 m2. a parque público.

Acumulación de volumen:

Dentro de la misma unidad de actuación de las manzanas que la  
integran.

Porcentajes de cesión:

Viario	13'36%
Equipo	19'64%
	<u>33'00%</u>

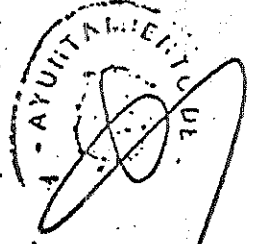


AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "K"  
=====

(Subzona "B") (Manzana XII)



Superficie bruta

Manzana XII

Volumen máximo

26.880 m2.

36.019 m3.

Cesión:

Viales

3.975 m2.

Equipo

4.825 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a parque público.

Porcentaje de cesión:

Viario

14'79%

Equipo

18'21%

33'00%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "L"

(Subzona "B") (Manzana XVI)



	<u>Manzana XVI</u>
Superficie bruta	28.200 m2.
Volumen máximo	37.788 m3.

Cesión:

Viales	2.880 m2.
Equipo	7.160 m2.

Usos:

En la superficie de equipamiento se destinan 6.000 m2. a zona deportiva y 1.160 m2. a parque público.

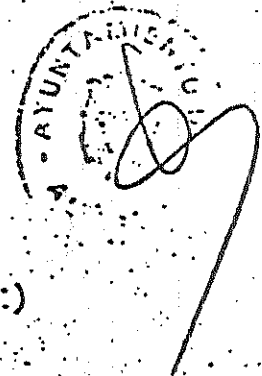
Porcentajes de cesión:

<u>Viarío</u>	10'21%
<u>Equipo</u>	<u>25'39%</u>
	36'60%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "LL"

=====

(Subzona "C") (Manzanas XVII y XIX)

	<u>Manzana XVII</u>	<u>Manzana XIX</u>	<u>Totales</u>
Superficie bruta	29.900 m2.	9.820 m2.	39.720 m2.
Volumen máximo	40.066 m3.	13.159 m3.	53.225 m3.

Cesión:

Viales	6.670 m2.	1.850 m2.	8.520 m2.
Equipo	6.000 m2.	- - -	6.000 m2.

Usos:

La superficie de equipamiento se destina a uso deportivo.  
La Manzana XIX, posible uso comercial.

Acumulación de volumen:

En las manzanas libres dentro de la misma unidad, previo estudio, según prescripciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viarío	21'45%
Equipo	15'11%
	<u>36'56%</u>



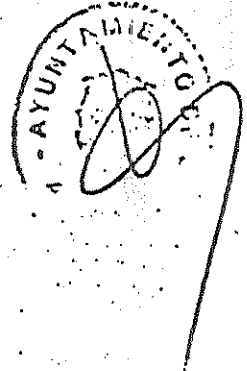


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "M"  
=====

(Subzona. "C") (Manzana XVIII)



Manzana XVIII

Superficie bruta	20.040 m2.
Volumen máximo	26.854 m3.

Cesión:

Viales	2.240 m2.
Equipo	4.780 m2.

Uso:

La superficie de equipamientos se destina a uso parroquial.

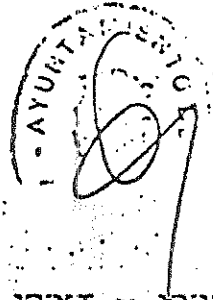
Porcentaje de cesión:

Viario	11'18%
Equipo	<u>23'85%</u>
	35'02%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32



UNIDAD DE ACTUACION "N"  
=====

(Subzona "C") (Manzanas XX, XXI, XXII, XXIII, XXXI y XXXII)

Manzanas	Superficie	Volumen	Cesión	
			Viario	Equipo
XX	26.520 m2.	35.537 m3.	5.280 m2.	---
XXI	9.680 m2.	12.971 m3.	1.830 m2.	---
XXII	31.040 m2.	41.594 m3.	3.110 m2.	---
XXIII	16.560 m2.	22.190 m3.	1.420 m2.	---
XXXI	60.400 m2.	80.936 m3.	12.010 m2.	1.960 m2.
XXXII	50.630 m2.	67.844 m3.	8.150 m2.	32.860 m2.
<b>Totales</b>	<b>194.830 m2.</b>	<b>261.072 m3.</b>	<b>31.850 m2.</b>	<b>34.820 m2.</b>

Uso:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXXI a parque público y en la manzana XXXII, 14.000 m2., a zona escolar (E.G.B.) y 18.860 m2. a parque público.

Acumulación de volumen:

Dentro de las manzanas de las mismas unidades de actuación, con las prescripciones de las presentes ordenanzas.

Porcentajes de cesión:

Viario	16'35%
Equipo	17'87%
	<u>34'22%</u>

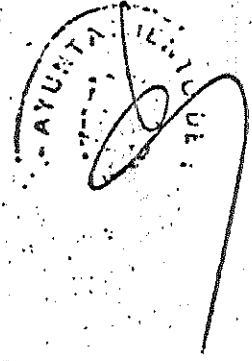


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

32

UNIDAD DE ACTUACION "0"  
=====

(Subzona "C") (Manzana XXIV)



Superficie bruta  
Volúmen máximo

Manzana XXIV  
23.940 m2.  
32.080 m3.

Cesión:

Viales  
Equipo

5.350 m2. 4686  
3.280 m2.

Uso:

La superficie de equipamiento se destinan 1.280 m2. a parque público y 2.000 m2. a guardería.

Reserva de superficie:

Vialidad  
Equipo

22'33"  
13'70"  
36'03"

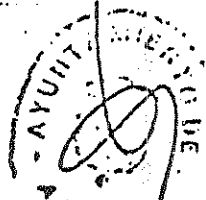
33%



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



UNIDAD DE ACTUACION "P"  
=====

(Subzona "C") (Manzanas XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX y XXX)

cesión:

<u>Manzanas</u>	<u>Superficie</u>	<u>Volumen</u>	<u>Viales</u>	<u>Equipo</u>
XXV	16.600 m2.	22.244 m3.	2.160 m2.	3.318 m2.
XXVI	12.947 m2.	17.349 m3.	2.607 m2.	- -
XXVII	10.795 m2.	14.465 m3.	2.215 m2.	- -
XXVIII	11.554 m2.	15.482 m3.	2.154 m2.	8.540 m2.
XXIX	12.304 m2.	16.488 m3.	2.944 m2.	- -
XXX	17.620 m2.	23.611 m3.	3.020 m2.	- -
<b>Totales</b>	<b>81.820 m2.</b>	<b>109.639 m3.</b>	<b>15.100 m2.</b>	<b>11.858 m2.</b>

Uso:

La superficie de equipamiento se destina en la manzana XXV a parque público y en la manzana XXVII a zona deportiva.

Acumulación de volumen:

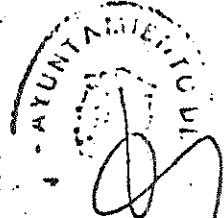
El volumen computable a la zona deportiva se acumulará en las manzanas XXV y XXVI.

Porcentaje de cesión:

Viario	18'50 %
Equipo	14'50 %
	<u>33'00 %</u>



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Art. 37º.-

Como volumen a computar entenderemos el de los espacios cerrados, limitados por la cara exterior del techo de las últimas plantas y el plano horizontal de arranque del edificio, considerado éste como la cara superior de la solera más baja, computándose se todo el volumen situado sobre el mismo; incluyendo por tanto, cuerpos volados, escaleras, servicios, y otros espacios cerrados por celosías, también se incluirán las terrazas entre paños cerrados, pero no así terrazas ni plantas exentas, sea cualquiera su situación.

Los volúmenes así considerados son geoméricamente los del sólido capaz de los edificios, con las limitaciones anteriores.

No computará el volumen de los sótanos y semisótanos destinados a servicios del edificio siempre que sean no habitables, ni susceptibles de conversión en locales de negocio o industria.



## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico de Urbanismo

32



Los garajes no computarán, a efectos de volumen, si están ocupando espacios interiores de parcela, siempre que se garantice su uso para las viviendas de las edificaciones en que se integran.

Art. 38º.- Las zonas definidas como retranqueos - obligatorios por estas Ordenanzas, deberán estar destinadas única y exclusivamente a jardinería, aparcamiento de vehículos y - juegos, sin que las mismas puedan ocuparse con construcciones de cualquier tipo, tanto en el subsuelo como en el suelo y - vuelo, salvo lo dispuesto en el artículo de "construcciones especiales".

Art. 39º.- Las diferencias de los coeficientes - de cesión, de cada unidad de actuación, - serán compensadas en el Estudio Económico para el reparto equitativo de cargas - de la subzona.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Gabinete Técnico Urbanismo

3<sub>2</sub>

Art. 40.- Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial se considerarán automáticamente todas y cada una de las unidades de actuación "en estado de reparcelación".

Los particulares podrán presentar los proyectos correspondientes a unidades de actuación completas, ó, en su caso, las sugerencias pertinentes al respecto, en el plazo de los cuatro meses siguientes. En caso contrario, el Ayuntamiento redactará los proyectos de reparcelación de oficio.

Con respecto al aprovechamiento medio, se observará lo dispuesto en el art. 8 del Real Decreto 1374/1977.

Alicante, A G O S T O de 1977.

EL ARQUITECTO DIRECTOR