

ORDENANZAS
(TEXTO REFUNDIDO)

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PP 11/9

“BENISAUDET”

- APROBACIÓN DEFINITIVA: 20 DE DICIEMBRE DE 2001.

Texto Refundido de las Ordenanzas Reguladoras

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRIMERO.

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DEL TERRITORIO

Art.1.- Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.....	1
Art. 2.- Terminología y conceptos básicos.....	1
Art. 3.- Vigencia y revisión del Plan Parcial.....	2

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 3

CAPITULO 1º 3

CALIFICACIÓN DE SUELO Y USOS

Art. 4.- Calificación de suelo	3
Art. 5.- Régimen de usos compatibles y prohibidos	6
Art. 6.- Régimen de propiedad del suelo y cesiones	9
Art. 7.- Cesiones de aprovechamiento	10

CAPITULO 2º

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL 11

Art. 8.- Condiciones de edificación de las zonas de calificación "Residencial de Uso Mixto" y "Terciario"	11
Art. 9.- Estudios de Detalle	12
Art. 10.- Gestión Urbanística del Plan Parcial	13
Art. 11.- Proyectos de Urbanización	13

TITULO TERCERO	14
NORMAS DE EDIFICACION	
CAPITULO 1º	14
CONDICIONES GENERALES	
Art. 12.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas	15
Art. 13.- Condiciones comunes a las zonas de calificación	15
CAPITULO 2º	
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION "RESIDENCIAL DE USO MIXTO", "JARDINES PRIVADOS" Y "TERCIARIO"	15
Art. 14.- Edificabilidad de la calificación "Residencial de Uso Mixto"	16
Art. 15.- Edificabilidad de la calificación "Terciario"	17
Art. 16.- Ocupación de Parcela	17
Art. 17.- Parcela mínima	18
Art. 18.- Condiciones de volumen y forma de los edificios	19
Art. 19.- Garajes y construcciones auxiliares	23
Art. 20.- Reserva de aparcamiento	23
CAPITULO 3º	
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS	23
Art. 21.- Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras	26

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BENISAUDET"

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al Sector II/9 "BENISAUDET" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante. El Título Cuarto de dichas Normas será de aplicación exclusivamente en los aspectos no expresamente contemplados en las presentes Ordenanzas.

Art.2. Terminología y conceptos básicos.

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

Tampoco será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación o los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

TITULO SEGUNDO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS

Art.4. Calificación de suelo.

1.- Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en los planos MPP1 y MPP.2 (Calificación del Suelo y Estructura Urbanística). En estos planos aparecen definidos:

- El límite del Sector establecido por el Plan General de Alicante.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público y privados, tanto de sistema local como general, interiores al sector.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación, alineaciones exteriores de parcela y alineaciones de edificación.
- El número de alturas de la edificación.
- La ocupación de edificación en plantas bajas.

2.- La edificación privada del presente Plan Parcial recibe dos calificaciones urbanísticas :

- - Residencial de uso mixto.
- - Terciario.

La calificación "Residencial de uso mixto" contiene, a su vez, las subzonas denominadas "áreas de acceso" y "núcleos de comunicación".

Cada una de ellas constituye una zonificación o zona de calificación específica, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de estas Ordenanzas. Además de las parcelas privadas edificables ya citadas, el Plan Parcial califica determinados suelos como jardines privados o áreas peatonales que, junto con las anteriores calificaciones citadas, constituyen la totalidad de suelos de dominio privado del sector.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente plan, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:

Suelos de dominio y uso público:

3.1. Red Viaria	57.931,05 m ²
3.2. Jardines Públicos y Areas de Juego	28.902,29 m ²
3.3. Parque Deportivo	11.042,56 m ²
3.4. Equipamiento escolar	16.745,20 m ²
3.5. Servicios Públicos	6.007,03 m ²
TOTAL suelos de dominio y uso público	120.628,14 m² (68,99%)

Suelos de dominio privado y uso público :

3.6 Areas peatonales	2.262,04 m ²
----------------------	-------------------------

Suelos de dominio y uso privado :

3.7. Residencial de uso mixto	26.740,28 m ²
3.8. Terciario	5.932,44 m ²
3.9. Jardines privados	19.289,61 m ²
TOTAL suelos de dominio privado	54.224,37 m² (31,01%)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	174.852,50 m² (100%)

Art.5. Régimen de usos compatibles y prohibidos

1.- El régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.5 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

2.- El régimen de usos correspondiente a la calificación "Residencial de Uso Mixto", será el siguiente:

2.1.- *Uso global o dominante: el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Residencial Plurifamiliar, sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.*

2.2.- Usos prohibidos:

- Terciarios: Edificios comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m².
- Industriales y almacenes: Usos industriales y usos de almacén no compatibles con áreas residenciales, entendiéndose siempre compatibles los talleres de reparación y la producción artesanal.

2.3.- En esta calificación urbanística queda limitado el uso de las plantas bajas a actividades comerciales, quedando prohibidas en ellas el uso residencial.

3.- El régimen de usos correspondiente a la calificación "Terciario", será el siguiente :

3.1.- Uso global o dominante : el uso global o dominante de esta edificabilidad es el Terciario, sin perjuicio de la compatibilidad total o parcial de otros usos, tal como se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

3.2.- Usos prohibidos :

- Residenciales : Residencial unifamiliar y Residencial plurifamiliar.
- Industriales y almacenes : Usos industriales y usos de almacén no compatibles con áreas residenciales, siendo compatibles los talleres de reparación y la producción artesanal.

4.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados 2.2. y 3.2 anteriores, salvo que se sitúen en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas por normativas de rango superior a este Plan Parcial.

5.- Condiciones de compatibilidad de usos:

5.1.- Uso almacén.

El uso almacén sólo podrá ubicarse en plantas bajas o inferiores a la baja. Deberá contar con accesos desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, excepto los de tipo industrial y terciario.

5.2.- Uso industrial :

El único uso industrial admitido compatible con usos residenciales es el de pequeños talleres y producción artesanal que deberá ubicarse en planta baja. El uso industrial o talleres de reparación en planta baja tendrá accesos independientes de los residenciales.

5.3.- Aparcamientos de uso público o privado:

Podrá situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- *En planta baja e inferiores a la baja.*
- *Bajo espacios libres privados.*
- *Bajo espacios libres de uso público, con las limitaciones establecidas en el art. 18.5. b) de estas Ordenanzas.*
- *Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie.*
- *En edificio de uso exclusivo de aparcamientos.*

Los aparcamientos vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores.

5.4.- Uso comercial:

El uso comercial se ubicará preferentemente planta baja y no podrá ubicarse en las mismas plantas en que se ubiquen usos residenciales, debiendo contar con accesos diferentes que los usos residenciales, pero estos accesos podrán ser compartidos con otros usos no residenciales.

El uso comercial de superficie de venta mayor de 2.000 m² deberá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos no residenciales, admitiéndose exclusivamente en la zona de calificación "Terciario".

5.5. Actividades recreativas:

Las actividades recreativas y de ocio se admiten en planta baja en edificio de uso mixto junto con usos residenciales, debiendo contar con acceso independiente desde vía pública. Estas categorías de actividades recreativas se consideran compatibles con el resto de usos en cualquier ubicación.

5.6. Resto de usos:

No se imponen limitaciones de compatibilidad específicas sin perjuicio de las que se deriven de otras normativas de rango superior.

Art.6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1.- *Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente plan, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas.*

2.- Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en las calificaciones que, bajo los epígrafes "Suelos de dominio y uso privado" y "Suelos de dominio privado y uso público", establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

3.- Los usos preferentes de las parcelas destinadas a Servicios Públicos serán los siguientes:

- Parcela ubicada junto a la Gran Vía : uso preferente administrativo. Usos alternativos : culturales, sanitarios, asistenciales y deportivos.

- Parcela ubicada al norte del Plan Parcial, junto a la Vía Parque : uso preferente de mercado público. Usos alternativos : administrativos, sanitarios, culturales, asistenciales y deportivos.

Las condiciones de edificabilidad y restantes parámetros de ordenación serán las definidas por las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante para esta calificación.

4.- La edificabilidad de las parcelas destinadas a Servicios Públicos será la siguiente:

- Parcela ubicada junto a la Gran Vía : edificabilidad total de 9.360 m² construidos, equivalentes a 6 plantas de altura sobre la parcela calificada "SP".

- Parcela ubicada junto a la Vía Parque, confluencia con Avda. Gastón Castelló : edificabilidad total de 6.225,84 m² construidos equivalentes a un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1,4 m²/m².

Art.7. Cesiones de aprovechamiento

El presente Plan Parcial contiene delimitada una única Unidad de Ejecución, tal como establece el art. 10 de estas Ordenanzas, en cumplimiento de lo acordado en el Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Alicante, aprobado por el Consell de la Generalitat el 13 de Mayo de 1.991.

En virtud de lo establecido en el apartado 2.4.d) del citado Convenio, el Ayuntamiento de Alicante, cederá la parte de aprovechamiento que le correspondiese en la gestión urbanística a la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Transportes o al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Art. 8. Condiciones de edificación de las zonas de calificación "Residencial de Uso Mixto" y "Terciario".

1.- En las zonas de calificación "Residencial de Uso Mixto" y "Terciario", la edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos MPP1 y MPP2 de este Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones definidas en el Título 3º de las presentes Ordenanzas.

2.- Se entenderá por "alineación de edificación" el límite geométrico de cada cuerpo diferenciado de la edificación por tener diferente altura de cornisa o número de plantas.

3.- Se entenderá por "alineación exterior" el límite que marca la divisoria entre suelos de dominio público y de dominio privado, que podrá coincidir o no con la alineación de edificación.

4.- Las alineaciones de edificación no se podrán rebasar más que por los voladizos definidos en el art. 18.7 de estas Ordenanzas, salvo que se aprobase un Estudio de Detalle tal como se recoge en el art. 9 siguiente. La alineación exterior no podrá ser rebasada en ningún supuesto por ningún cuerpo de edificación, exceptuándose los voladizos si se ajustan a las condiciones del citado art. 18.7.

Art.9. Estudios de Detalle

1.- Podrán formularse Estudios de Detalle para remodelar los volúmenes definidos por las alineaciones de edificación de este Plan Parcial, sujetos a las condiciones generales establecidas en la legislación urbanística y en las NN.UU. del P.G.M.O. de Alicante, y con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

2.- Los Estudios de Detalle deberán abarcar una manzana completa y deberán justificar la coherencia de su ordenación en el conjunto del Plan Parcial.

3.- No podrá alterarse o disminuirse la superficie calificada como jardín privado, que deberá conservar, necesariamente, idéntica posición en la reordenación que opere el Estudio de Detalle.

4.- Podrá incrementarse un máximo de dos alturas el número de plantas establecido por el Plan Parcial para las calificaciones Residencial de Uso Mixto y Terciario, excepto en los paramentos recayentes a calles de ancho inferior a 20 m.

5.- La edificabilidad a computar en las áreas calificadas como "núcleos de acceso" en la zona de calificación "Residencial de Uso Mixto" será el resultado de multiplicar los m² de ocupación máxima de cada planta por el número de plantas totales del bloque al que sirven.

6.- En ningún caso, a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial ni transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque sí será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para uso terciario, dentro de las limitaciones de usos establecidas en el artículo 5 de estas Ordenanzas.

Art.10. Gestión Urbanística del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución que coincide con el límite del sector y cuyo desarrollo se llevará a cabo conforme a las previsiones legales contenidas en la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art.11. Proyectos de Urbanización

1.- La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de un Proyecto de Urbanización que podrá a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este proyecto de urbanización contemplará la urbanización de la totalidad de los sistemas locales del sector.

2.- La urbanización de los jardines privados y áreas peatonales se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

3.- Las condiciones técnicas y de cálculo requeridas para el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan están contenidas en el Capítulo 3.3 "Características de las infraestructuras y redes de servicios" de la Memoria, debiendo ajustarse dichos Proyectos a las condiciones allí descritas.

4.- Será en todo caso de aplicación lo previsto en la legislación urbanística, tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, no siendo procedente en este Plan Parcial la imposición de Contribuciones Especiales.

5.- El Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán conectar perfectamente con el viario y redes de servicios del Suelo urbano colindante.

TITULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES

Art.12. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

1.- Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante.

2.- Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en las normas Urbanísticas del Plan General, debiendo entenderse vinculante el diseño de planta viaria del plano B.4 "Red viaria " del presente Plan Parcial.

Art.13. Condiciones comunes a las zonas de calificación

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art. 4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de las zonas "Residencial de Uso Mixto" y "Terciario", se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las calificaciones equivalentes.

En todo lo no regulado en cuanto a condiciones de edificación en el presente Plan Parcial se entenderán de aplicación las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION "RESIDENCIAL DE USO MIXTO", "JARDINES PRIVADOS" Y "TERCIARIO".

Art.14. Edificabilidad de la calificación "Residencial de Uso Mixto".

1.- La edificabilidad para esta calificación es el resultado de multiplicar la superficie calificada entre las alineaciones de edificación por el número de plantas, sin computar los espacios libres en planta baja (plano MPP.2) y computando al 50% los correspondientes a las áreas definidas como "núcleos de comunicación" dentro de esta calificación. En planta baja para esta última subzona, en que se estará a lo dispuesto en el apartado 3 siguiente de este artículo.

2.- La totalidad o parte de esta edificabilidad podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles descritos en el art. 5 de este plan, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas. La edificabilidad correspondiente a las "núcleos de comunicación" se destinará, preferentemente, a los núcleos de comunicación verticales, pudiendo destinarse parte de ella a otros usos, sin superar, en ningún caso, la ocupación máxima establecida del 50%.

3.- Las subzonas "áreas de acceso" y "núcleos de comunicación", tendrán en planta baja una ocupación máxima del 35 % con destino exclusivo a núcleos de acceso, cuartos de contadores e instalaciones, aseos, vestuarios y servicios comunes.

El acceso a las viviendas y a jardines privados, así como instalaciones y elementos comunes que justifiquen su situación a fachada exterior, podrán situarse en la zona calificada como "terciario en planta baja".

4.- La superficie no ocupada por la edificación o por núcleos de comunicación en la subzonas grafiadas como "áreas de acceso" y "núcleos de comunicación", se destinará obligatoriamente a patio de luces abierto o porches al aire libre. Los patios de luces cumplirán lo exigido por el art. 2.12 de las Normas de Habitabilidad HD.91 de la Generalitat Valenciana o norma equivalente que la sustituya.

Art. 15. Edificabilidad de la calificación "Terciario".

1.- La edificabilidad para esta calificación es el resultado de multiplicar la superficie calificada entre las alineaciones de edificación por el número de plantas, sin computar los espacios libres en planta baja (plano MPP.2).

2.- La totalidad o parte de esta edificabilidad podrá destinarse a cualquiera de los usos compatibles descritos en el art. 5 de este plan, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3.- El uso de la edificabilidad correspondiente a la calificación "Terciario" en las manzanas nos. 1 a 4 será necesariamente comercial o asimilable (hostelería o servicios).

Art.16. Ocupación de Parcela

1.- La ocupación de parcela en plantas 1ª y superiores en las calificaciones "Residencial de uso mixto" y "Terciario", podrá alcanzar el 100% de la zona calificada definida y delimitada por las alineaciones de edificación, salvo lo previsto para las "áreas de acceso y núcleos de comunicación".

2.- La ocupación de parcela en planta baja se ajustará a los límites de ocupación máxima definidos en el plano MPP.2. Los espacios resultantes libres ubicados bajo edificación se tratarán como porches abiertos, con revestimientos y tratamientos de suelo y techos homogéneos con los de las fachadas exteriores.

Art.17. Parcela mínima

1.- Las parcelas o unidades mínimas del presente Plan Parcial se reflejan en los planos: MPP.3-1 "Unidades mínimas de parcelación y edificación" y MPP.3-2 "Unidades mínimas de parcelación y edificación en planta baja".

2.- El mantenimiento de la parte de jardines privados de cada parcela mínima se llevará a cabo entre los bloques que estén incluidos en dicha parcela mínima, costeándose de modo proporcional a la superficie de cada vivienda y local comercial.

3.- Deberá haberse aprobado un proyecto unitario de jardín privado para cada parcela mínima, cuya ejecución será previa o simultánea a la terminación de la edificación.

4.- Se admitirá la ejecución por fases de los bloques recayentes a los jardines privados siempre que se cumplan las siguientes condiciones :

- La edificación mínima de cada una de estas actuaciones comprenderá una longitud mínima de 12 m. en los bloques de 12 y 14 m. de profundidad edificable y de 20 m. en los bloques paralelos de 10 m. de profundidad edificable. La división entre estas edificaciones mínimas será perpendicular al frente de parcela.

- En caso de acceso a las viviendas a través de jardín privado, deberá estar ejecutada la parte de jardín privado necesaria para garantizar el acceso al núcleo de comunicación vertical de la edificación mínima antes descrita.

- Deberá haberse aprobado un proyecto unitario de jardín privado, a ejecutar por fases, de modo coordinado al despiece de bloque en parcelas superiores a la edificación mínima antes descrita. Se vinculará cada ejecución de edificio con la parte que le corresponda de jardín privado. Necesariamente esta división y adscripción se llevará a cabo en el proyecto de jardín privado que incorporará un proyecto de parcelación y un programa de ejecución por fases.

Art. 18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1.- El número máximo de plantas sobre rasante es el grafiado, para cada zona de calificación y cuerpo de edificación diferenciado, en el plano MPP.1. En la subzona "núcleos de comunicación" el número máximo de plantas es el mismo que el de los bloques de edificación entre los que se encuentra.

2.- Las alturas máximas de cornisa, para los edificios enclavados en la zona de calificación "Residencial de uso mixto", en función del número de plantas de la edificación, son las siguientes:

nº de plantas altura de cornisa (en metros)

1	5.50
2	8.40
3	11.30
4	14.20
5	17.10
6	20.00
7	22.90
8	25.80
9	28.70
10	31.60

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso residencial, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

Los Estudios de Detalle quedan sujetos a las limitaciones de número máximo de alturas definidas en el art. 9.4 de estas Ordenanzas.

3.- Las alturas máximas de cornisa, para edificios de uso exclusivo enclavados en la zona de calificación "Terciario", se establecen en función del número de plantas, con la siguiente relación:

nº de plantas altura de cornisa (en metros)

1	5.50
2	8.80
3	12.10
4	15.40
5	18.70
6	22.00
7	25.30
8	28.60
9	31.90
10	35.20

En el supuesto de remodelación de volúmenes a través de Estudios de Detalle, tal como prevé el art. 9 de estas Ordenanzas, la altura de cornisa máxima, para edificios de uso exclusivo terciario, se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + 3.30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

4.- Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. La envolvente de las cubiertas no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada 0,50 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio, en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por ciento).

Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre cubierta se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Edificación del P.G.M.O de Alicante.

5.- Semisótanos y sótanos:

- a) Sólo se admitirán semisótanos en el marco de una remodelación de volúmenes a través de Estudio de Detalle, cuando quede garantizada su no incidencia en los espacios peatonales y jardines privados, computando su edificabilidad, a todos los efectos, como una planta más.
- b) Se permite la construcción de sótanos bajo la totalidad del suelo de dominio privado de este Plan Parcial, pero los sótanos construidos bajo los jardines privados deberán contar con una capa de tierra vegetal de 0.50 m. de espesor en toda su superficie libre o, alternativamente, ocupar con sótano hasta un máximo del 50% de los espacios libres privados.

6.- Planta Baja y entreplanta:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4.00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,40 metros.

Se admitirán entreplantas en la planta baja, con una ocupación máxima del 50%, debiendo retirarse un mínimo de 4 m. de fachadas. La altura libre resultante no podrá ser inferior a 2.40 m. en ningún caso.

7.- Cuerpos y elementos salientes:

Sobre la alineación exterior, en los casos en que la línea de edificación coincida con ella, o sobre cualquier alineación de edificación recayente a jardín privado o área peatonal, se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- *Balcones, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.*
- *Balconadas, con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.*
- *Marquesinas.*
- *Aleros, con una longitud máxima de vuelo de 50 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.*
- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

La suma de longitudes de balcones y balconadas en una fachada no podrá ser superior al 60% de la longitud total de la misma. Este cómputo podrá realizarse planta a planta o para el conjunto de la fachada. En este último caso cabrá que en algunas plantas se supere el límite del 60% establecido.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos citados, no computarán a efectos de volumen o superficie construida máxima total.

Art.19. Garajes y construcciones auxiliares

1.- Los garajes podrán construirse en planta baja, sótano, semisótano (con las condiciones del art. 18.5. a) de estas Ordenanzas) o en edificios de uso específico. El régimen de alturas será, en caso de ubicarse en planta baja, el mismo establecido para la planta baja de la edificación, con las condiciones específicas señaladas en el artículo 18.6 de estas Ordenanzas.

2.- Las construcciones auxiliares a implantar en los jardines privados, como marquesinas, pérgolas, pabellones de duchas, almacenes, vestuarios, etc. computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo, con puertas. No computarán en el resto de casos. Podrán situarse aisladas o adosadas a las edificaciones principales.

3.- Las instalaciones deportivas abiertas (piscina, pistas deportivas, etc.) no computarán a efectos de volumen y ocupación.

Art.20. Reserva de aparcamiento

La reserva mínima de aparcamiento a ubicar en parcela privada será de una plaza por vivienda, con independencia de las previstas en vía pública por el Plan Parcial.

Mediante autorización administrativa del Ayuntamiento de Alicante, podrá ocuparse el subsuelo de Jardines Públicos y Areas de Juego de este Plan Parcial con destino a la construcción de aparcamientos privados o públicos, sujetos a las condiciones de tratamiento de superficies y jardinería que se fijen en la autorización correspondiente.

A fin de cumplir el requisito de reserva mínima de aparcamiento en vía pública del PGM de Alicante, se construirá un aparcamiento subterráneo bajo uno de los jardines públicos que constituyen las semi-plazas centrales de la ordenación, con una capacidad mínima de 1.079 plazas, que completarán las 636 existentes en vía pública en la ordenación del presente Plan Parcial.

CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIAS PUBLICAS.

Art.21. Arbolado en el viario público y tratamiento de aceras

1.- Será obligatorio incorporar alcorques en la totalidad del trazado de aceras del viario público tanto de dominio público como privado, salvo en el caso de que bajo éste se ubiquen locales de aparcamiento o semisótanos.

2.- El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial respetará las secciones viarias definidas en el mismo, aunque podrá reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas. Podrá diseñar el borde de los jardines centrales del Plan Parcial como acera arbolada, con o sin aparcamiento en cordón.



Arquitectos:

Elvira Martínez Pastor
Cecilia Ochoa Vera
M^a Jesús Rodríguez Ortiz

Alicante, Noviembre de 2.001



Abogado:

Fco Javier Sogorb Guerra

Planos