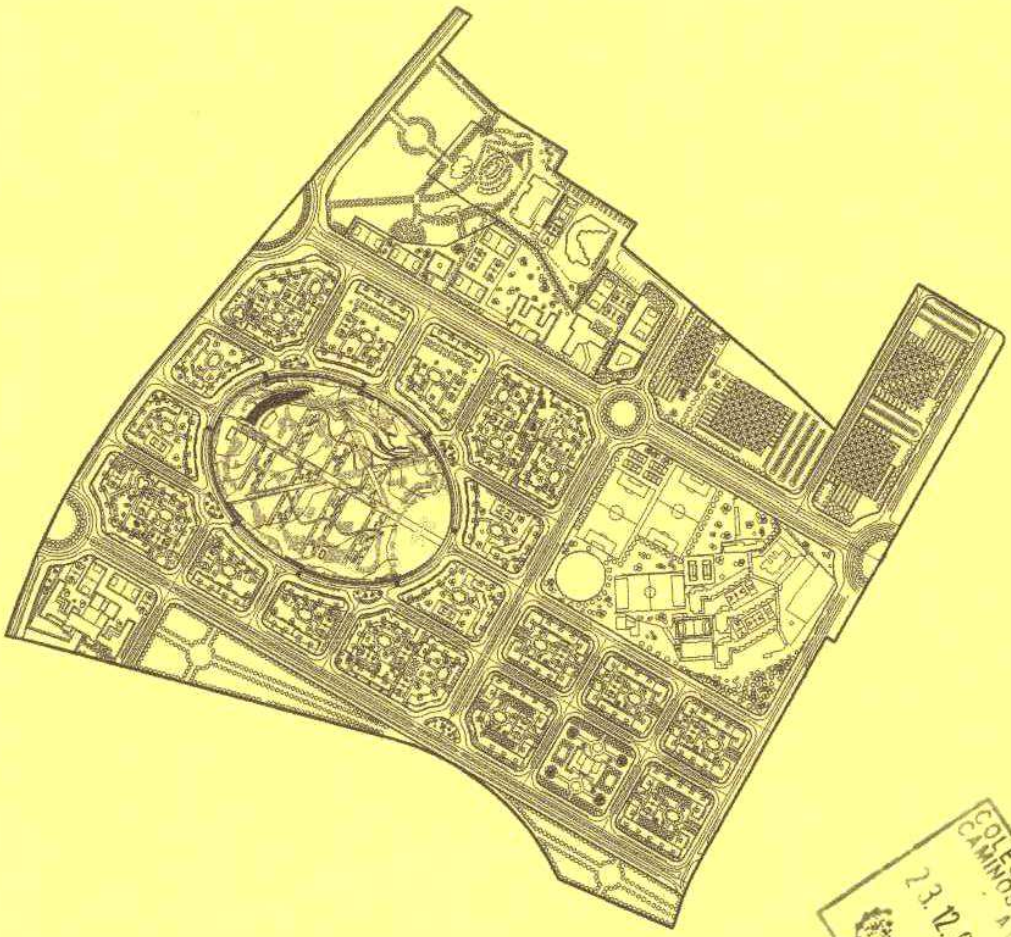
P100



COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
23.12.
VISADO

PROPUESTA DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR ÚNICO DEL PAU/1 DEL P.G.M.O. DE ALICANTE

TEXTO REFUNDIDO

ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 17 ENE. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

INDICE

NORMAS URBANISTICAS

1.- GENERALIDADES

2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

3.- ZONFICACION Y NORMAS PARTICULARES.

3.1.- RESIDENCIAL INTENSIVA
3.2.- RESIDENCIAL EXTENSIVA
3.3.- TERCIARIO
3.4.- DOCENTE PRIVADO
3.5.- ASISTENCIAL PRIVADO
3.6.- VERDE PUBLICO
3.7.- EQUIPO DOTACIONAL
3.8.- EQUIPO DOCENTE
3.9.- RED VIARIA
3.10.- DISPOSICON FINAL

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

NORMAS URBANISTICAS

Artículo 1.- GENERALIDADES:

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

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

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

Artículo 2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA.

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

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones con las excepciones siguientes:

1º) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre de techo sea inferior a 1'50 m.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

2º) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo estén según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos.

3º) No computarán tampoco como superficie construida las superficies edificadas destinadas a usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes), asi como las entreplantas definidas en el Artº 55 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

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

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

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

a) Terrazas cubiertas: computarán el 50%.

b) Terrazas no cubiertas o balcones: no computarán.

Artículo 3.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES.

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

A.- Residencial intensiva.
B.- Residencial extensiva.
C.- Terciario.
D.- Centros docentes privados.
E.-Asistencial privado.
F.- Verde público.
G.-Equipo dotacional.
H.- Equipo docente.
I.- Red viaria.

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

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

3.1.-RESIDENCIAL INTENSIVA

Art. 5.- Delimitación y caracterización.

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

2.- Su uso predominante es el residencial siendo la tipología edificatoria de bloque abierto.

Art. 6.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 2.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que 35 m, y el resto de linderos de longitud mínima de 20 m.

2.- No obstante las parcelas con fachada recayente al Parque urbano dispondrán de una fachada al mismo cuanto menos de 40 m. l. y una superficie mínima de 2.500 m².

3.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Art. 7.- Condiciones de volumen.

1.- En las parcelas que estén afectadas por las alineaciones obligatorias grafiadas en el plano O-5 "Normativa de Aplicación", fundamentalmente las fachadas a Parque Urbano y vial V-2, la edificación, cumpliendo el resto de requisitos de este artículo, se dispondrá sobre la totalidad de la alineación obligatoria reflejada en el citado plano O-5, con un fondo máximo edificable de 12 m., debiendo alcanzar los linderos laterales. La ocupación del fondo de 12 m. será obligatoria en los últimos 10 m, hasta alcanzar los linderos laterales de forma que la medianera de un solar coincida en estos 12 m. con la del siguiente formando una fachada posterior contínua con un mínimo de 20 m. Las medianeras vistas deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

En caso de parcela única bastará con la condición de que la edificación se disponga sobre la totalidad de la alineación obligatoria de fachada y que el fondo máximo sea de 12 m.
La edificabilidad restante no sujeta a alineación obligatoria podrá disponerse libremente en la parcela, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

2.- En el resto de las alineaciones la edificación deberá retranquearse de la alineación de fachada:

- 6'50 m. en las parcelas recayentes a calles de 17 m.
- 4'5 m. en las parcelas recayentes a calles de 21 m.

según se especifica en el plano 0-5 de normativa de aplicación.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

3.- Los ejes longitudinales de la edificación sobre la parcela deberán ser paralelos o perpendiculares a los ejes de las vías que las conforman, con excepción de las fachadas recayentes a las rotondas en las que la edificación podrá adecuarse a su trazado.

4.- Los retranqueos mínimos entre edificaciones serán igual o mayores que la tercera parte de la mayor de las alturas respectivas.

Los retranqueos a linderos serán igual o mayores que la tercera parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m .

Si los edificios tuvieran varios planos de fachada se aplicarán las reglas anteriores para cada una de ellos.

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

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

7.- La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas será de 2'00 m^2/m^2.

8.- Las parcelas recayentes al Parque Urbano dispondrán de una edificabilidad complementaria destinada a terciario-comercial equivalente a multiplicar la longitud de fachada al Parque por 12 m.l. Esta edificación deberá ocupar obligatoriamente la

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO

totalidad de la alineación de fachada, con excepción de los accesos a zaguanes, garajes y pasos al interior de parcela. La dimensión lineal exacta de dicha fachada es la reflejada en el plano O-5 "Normativa de aplicación".

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

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

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

11.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el equivalente a multiplicar la superficie de esta por 2'00 (m^2/m^2) y dividir el resultado por 100 (m^2 x

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

viv.), tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

12.- En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta zona la de la E.A. (Edificación abierta) del P.G.M.O. de Alicante.

Art. 8.- Condiciones estéticas.

1.- La proyección en planta de cada edificación independiente medida sobre las alineaciones de fachada no excederá de una longitud superior a 100 m. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas

2.- A ambos lados del fondo edificable máximo de 12 m se podrán disponer elementos salientes en las fachadas, sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela un máximo de 90 cm, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

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

5.- Deberán disponerse elementos fijos en las galerías y tendederos que eviten la visión desde el exterior de ropa tendida.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Art. 9.- Condiciones de calidad e higiene.

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda. En caso de hallarse la edificación adosada a fachada no será necesario el cumplimiento de esta condición.

Art. 10. Usos.

1.- El uso predominante es el residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las normas urbanísticas del P.G.M.O., incluso los de "programa mínimo excepcional del párrafo tercero del art. 91.4 de las citadas normas.

2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
c) Equipamientos: en planta baja y planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independientemente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exclusivo.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

d) Alojamiento temporal: En edificio exclusivo, en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones.

3.- Queda expresamente prohibidos los usos de discotecas y, en general, todos los no citados como admisibles en las presentes normas.

Art. 11.- Aparcamientos.

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Respecto a la edificación terciaria deberá cumplir las determinaciones de las N.N.U.U. del P.G.M.O.

3.2.- RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Art. 12.- Delimitación y caracterización.

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

2.- Su uso predominante es el residencial siendo la tipología edificatoria de bloque lineal incluido en edificación abierta EA sujeto a alineación fija tal y como se concreta en el Art. 14.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Art. 13.- Condiciones de parcelación.

1.- Cada manzana edificable resultante de la ordenación podrá ser subdividida como máximo, en cuatro parcelas con las características dimensionales concretas que se grafian en el plano O-5 "Normativa de aplicación".

2.- En estas parcelas mínimas se permitirá la segregación de la parte libre de edificación regulada en el plano O-5, con el único objetivo de mancomunarla con otras partes libres colindantes de la misma manzana, para la obtención de un espacio libre de uso común al servicio de las fincas originarias.

Art. 14.- Condiciones de volumen.

1.- La edificación cumpliendo el resto de requisitos de este artículo se dispondrá sobre la totalidad de la alineación obligatoria en el citado plano O-5, que se retranquea 6,5 m. de la alineación de fachada con un fondo máximo edificable de 12 m., debiendo alcanzar los linderos laterales. La ocupación del fondo de 12 m. será obligatoria en los últimos 10 m., hasta alcanzar los linderos laterales de forma que la medianera de un solar coincida en estos 12 m. con la del siguiente formando una fachada posterior continua con un mínimo de 20 m. Las medianeras vistas deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

En caso de parcela que abarque la totalidad de la manzana no será necesario ajustarse a los 20 m. de alineación de fachada

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

recayente al interior de manzana.

La separación mínima entre los planos de fachada de las edificaciones situadas en la misma manzana, según se indica en el plano O-5, será mayor o igual de 20 m, con un mínimo de 10 m. a lindero.

La edificación en planta baja recayente a la Gran Vía podrá ocupar la totalidad de frente de fachada, con una separación a lindero de 3 m. El fondo máximo de esta planta será de 12 m.

2.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior con excepción de las "Superficies privadas libre de edificación", especificadas en el plano O-5, que sólo se podrán ocupar en un 10% destinado a accesos a sótano-aparcamiento siempre que sean contiguos al edificio.

3.- La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas será de 2'8094 m²/m².

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

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

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.

La base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

5.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar sobre parcela neta será especificado en los planos 0-3 (manzana completa) y 0-5 (sub-parcelas) que resulta de multiplicar la superficie de la parcela por 2'8094 y dividir por 100, tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

6.- En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta zona la de la E.A. (Edificación abierta) del P.G.M.O. de Alicante.

Art.15 - Condiciones estéticas

1.- A ambos lados del fondo edificable máximo de 12 m se podrán disponer elementos salientes en las fachadas, sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela un máximo de 90 cm, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

máximo de 1'00 m.

4.- Deberán disponerse elementos fijos en las galerías y tendederos que eviten la visión desde el exterior de ropa tendida.

Artículo 16.- Usos

1.-El uso predominante es el residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las normas urbanísticas del PGMO, incluso los de "programa mínimo excepcional del párrafo tercero del art. 91.4 de las citadas normas.

2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.
c) Equipamientos: en planta baja y planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independientemente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exclusivo.
d) Alojamiento temporal: El edificio exclusivo, en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones asignadas en estas normas.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

3.- Queda expresamente prohibidos los usos de: discotecas y en general, todos los no citados como admisibles en las presentes normas.

Art. 17.- Aparcamientos.

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Respecto a la edificación terciaria deberá complir las determinaciones de las N.N.U.U. del P.G.M.O.

3.3.- TERCIARIO

Artículo 18.- Delimitación y caracterización

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

2.- Su uso característico es el terciario, siendo la tipología edificatoria de bloque abierto.

Artículo 19.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas tendrán una superficie mìnima de 5.000 m².

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE · GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 20.- Condiciones de volumen

1.- En el caso que la parcela sobre la que se pretenda edificar abarque una manzana completa, se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, respetándose las especificaciones de los apartados siguientes de este artículo.

Asímismo, si la actuación abarcara las dos manzanas, podrá redactarse un único Estudio de Detalle para la ordenación conjunta de ambas, con el objetivo de lograr una mayor integración urbanística de los usos y edificaciones que se planteen.

En cualquier caso, no será posible la utilización privativa de un bien de dominio público sin el preceptivo título habilitante otorgado por el Ayuntamiento y en las condiciones fijadas por éste.

2.- Los retranqueos a las alineaciones oficiales y linderos serán como mínimo de 5 m. En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes dentro de la misma manzana, reflejado en documento notarial, se admitirá que la edificación pueda alcanzar los linderos laterales.

3.- El número máximo de plantas será de tres y la altura máxima de 15 m. medidos con los mismos criterios establecidos por estas normas urbanísticas para la zona residencial.

4.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas será de:

0'9347 m^2/m^2

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO -

sin que, en este caso, se permita la construcción de entreplantas.

Artículo 21.- Condiciones estéticas

1.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas, sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general de los mismos que se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que, en ningún caso, resulten luces libres, desde el saliente a los citados linderos o paramentos, inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

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

Artículo 22.- Condiciones de calidad e higiene

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

será innecesaria.

Artículo 23.- Usos

1.- Los usos permitidos serán los que se establecen los artículos 93 a 96 de las normas urbanísticas del P.G.M.O., debiendo cumplir la totalidad de las determinaciones que dichos artículos establecen para los mismos.

2.- También se admitirán los usos dotacionales regulados por los artículos 99 y 100 de las citadas normas urbanísticas.

3.- La ordenación propuesta por este Plan Parcial, y en todo caso, el régimen de usos previsto para las manzanas con calificación terciaria, no permiten, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante la implantación de grandes superficies de venta al detall. En cualquier caso, la implantación de tales instalaciones, aparte de la modificación del Plan, requerirá la autorización previa de la Consellería de Comercio prevista en el artículo 17 de la Ley 8/86, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y demás legislación concordante, así como el resto de usos contemplados en dichas disposiciones.

Artículo 24.- Aparcamientos

1.- El número mínimo de plazas de aparcamiento será el más desfavorable que para cada uso establecen las normas urbanísticas del P.G.M.O. ó la normativa sectorial aplicable

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

al mismo.

3.4.- DOCENTE PRIVADO

Artículo 25.- Delimitación y caracterización

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

2.- Su uso exclusivo será el docente escolar.

Artículo 26.-Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas serán únicas y se corresponderán con las grafiadas en planos.

Artículo 27.- Condiciones de volumen

1.- Se permite una total libertad de composición en cuanto a retranqueos, ocupación del suelo y altura de la edificación, con la única salvedad de que esta última no podrá exceder de 3 plantas y 11 m., medidos de la misma forma expuesta para la zona residencial.

2.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida medida según los criterios establecidos en las presente Normas será de: 0'6 m^2/m^2.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 28.- Condiciones estéticas

1.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas, sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general de los mismos que se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que, en ningún caso, resulten luces libres, desde el saliente a los citados linderos o paramentos, inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

2.- Los espacios libres de parcela se tratarán para uso propio de la actividad escolar y docente.

Artículo 29.- Condiciones de calidad e higiene

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

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

Artículo 30.- Usos

El uso exclusivo es el docente escolar en cualquiera de sus facetas.

Se admite el residencial, en casos de vivienda de personal de vigilancia y de residencia comunitaria de los agentes al servicio de los centros o miembros de una orden religiosa, cuando el centro así lo requiera.

Artículo 31.- Aparcamientos

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el mayor que resulte de la aplicación del Artº 102 de las N.N.U.U. del P.G.M.O. o de la normativa sectorial correspondiente.

3.5.- ASISTENCIAL PRIVADO

Art. 32.- Delimitación y caracterización.

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

2.- Se regirá por la misma normativa de la zona docente privado con las siguientes salvedades:

A.- El uso exclusivo será el asistencial.

B.- la edificabilidad máxima será de 0'8 m^2/m^2

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

C.- En el interior de la parcela se deberá dar cabida, com mínimo, a una plaza de aparcamiento por cada 75 m² de edificación.

3.6.- VERDE PÚBLICO

Artículo 33.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la superficie que viene tramada, en el plano de zonificación del Plan Parcial, con esta misma nomenclatura, así como el Parque urbano.

2.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se estima conveniente prefijar una normativa específica muy determinante. Se considera suficiente la reglamentación que fija el propio P.G.M.O. para dichas zonas, en su artículo 101 de las Normas Urbanísticas referido a las áreas ajardinadas.

3.- Estas zonas serán compatibles con todo tipo de instalaciones deportivas e infraestructuras anexas (aparcamientos, etc...) siempre y cuando mantengan su condición de públicas y, si son cerradas, su edificabilidad no exceda de la concedida por el planeamiento (0'05 m²/m²).

4.- Excepcionalmente y debidamente integradas, se autorizarán infraestructuras tales como centros de transformación,

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

estaciones de bombeo, etc.,... siempre que mantengan su condición de afectas a un servicio público.

3.7.- EQUIPO DOTACIONAL

Artículo 34.- Delimitación y caracterización

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

2.- Se regirá por la normativa genérica establecida en el Capítulo 5º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., referida a los usos dotacionales.

3.- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida medida según los criterios establecidos en las presente Normas será de: 0'6 m^2/m^2.

3.8.- EQUIPO DOCENTE.

Art. 35.- Delimitación y caracterización.

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

2.- Se regirá por idéntica normativa de la zona correspondiente a equipo dotacional.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO

3.- Su uso será el dotacional docente pudiendo ser sustituido por otro uso dotacional público previa autorización de la Consellería de Educación y Ciencia.

4- La edificabilidad máxima, computada en superficie construida medida según los criterios establecidos en las presente Normas será de: 0'6 m^2/m^2.

3.9.- RED VIARIA

Artículo 36.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas, no incluidos como Parques y Jardines.

2.- Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización o, en su defecto, Informe Urbanístico.

3.10.- DISPOSICION FINAL.

Art. 37.- En todo lo no dispuesto en las presente Normas actuarán complementariamente las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alicante tanto en su normativa general como en la particular de zonas que sean asimilables a las aquí descritas.

Alicante, a Octubre de dos mil dos.

Por el equipo redactor:

Fdo. Jose F. Beviá García. I.C.C.P.
Colegiado nº. 3.560

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS ALICANTE
23.12.02
VISADO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 17 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño