

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 2**  
**PLAN PARCIAL SECTOR Nº 1 PAU/2**  
**(Versión Marzo 2012)**



Aprobado *favorablemente* por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 23 de abril de 2012.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 30 de abril de 2012.

El Secretario General de Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

**GMU**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
Departamento Técnico de Planeamiento





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

## PLAN PARCIAL SECTOR PAU/2

### ORDENANZAS TEXTO REFUNDIDO

(INCORPORANDO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2) septiembre 2011



## INDICE DE ORDENANZAS

### 0. TITULO PRELIMINAR

Capítulo Unico

### 1. TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo Primero: Disposiciones Generales

Capítulo Segundo: Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo

### 2. TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Capítulo Primero: Principios Generales

### 3. TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: Condiciones Generales

### 4. TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo Primero: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Capítulo Segundo: Dotación Mínima de Aparcamiento

### 5. TITULO QUINTO: ÁMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

Capítulo Primero: Calificación Urbanística

Capítulo Segundo: División del Territorio en Ámbitos de Calificación Urbanística

Capítulo Tercero: Residencia

Capítulo Cuarto: Residencial y Terciario

Capítulo Quinto: Los Sistemas Generales

Capítulo Sexto: Los Sistemas Locales

### 6. TITULO SEXTO: CONCEPTO y CLASIFICACION DE LOS USOS

Capítulo Primero: Introducción



## TITULO PRELIMINAR

### CAPITULO UNICO

#### 0.1 Finalidad y ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial desarrolla las previsiones contenidas por el PAU 2 de Alicante, que se tramita conjuntamente y constituye el primer Plan Parcial de desarrollo de dicho PAU.

Su ámbito está delimitado por los siguientes elementos:

- El margen derecho lo forma la Gran Vía.
- El margen izquierdo se delimita mediante el trazado y delimitación de la Vía Parque de la ciudad.
- El límite inferior linda con una franja que define el P.G.O.U. como NA-4
- En la parte superior queda delimitado por la cornisa de San Agustín que lo separa del APD-6

Estas delimitaciones se reflejan en el plano de ordenación nº 1.

#### 0.2 Objeto

El objeto del Plan Parcial es la ordenación urbanística integral del ámbito que desarrolla con el alcance establecido por el art. 83 texto refundido de la ley del suelo. El Plan Parcial es el marco regulador pormenorizado del planeamiento urbanístico que incide sobre su ámbito de desarrollo y delimita las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su calificación urbanística.

Las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su calificación urbanística, se hallan reguladas por la legislación y Plan General vigentes y el PAU 2.



### 0.3 Vigencia y modificación del Plan Parcial.

El Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la administración. Su contenido podrá alterarse a través de su modificación con sujeción a la legislación vigente o a través de la modificación o revisión del Plan General vigente.

La definición gráfica del sistema viario incluida en el Plan Parcial es vinculante con los ajustes que sea necesario introducir en los Proyectos de Urbanización o de Obras correspondientes.

### 0.4 De la documentación del Plan Parcial

Son documentos integrantes del Plan Parcial:

- a) La Memoria Justificativa del Plan: que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida, la justificación del modelo que se escoge en base a las diferentes alternativas contempladas, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan Parcial. Informa de los criterios que se han seguido para la calificación pormenorizada del suelo y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan.
- b) Planos de ordenación: Donde se establecen tanto la zonificación y usos como el régimen urbanístico aplicable, así como el Plan de Etapas y los ámbitos de redacción de Estudios de Detalle. Incluyen asimismo las previsiones necesarias en orden a la ejecución de infraestructuras y servicios urbanos que deberán ser concretados y desarrollados a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización. Se establece el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable, señalándose el número de plantas y la profundidad edificable para la mayor parte del suelo ordenado, y fijando alineaciones y edificabilidad máxima permitida para el resto de los casos.
- c) Las presentes ordenanzas constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para su ámbito de desarrollo.
- d) El Plan de Etapas: Expresa el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar las inversiones previstas dentro de los plazos determinados en la redacción y ejecución de PAU.

- e) El estudio económico y financiero contiene, de acuerdo con las determinaciones del art. 63 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación del coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios. Se expresa asimismo el carácter de las inversiones correspondientes a los Sistemas Generales y el cálculo estimativo de los costes.
- f) En el resto de la documentación del Plan General, integrada por los documentos de información (planos y estudios), se refleja la situación física, catastral y urbanística actual de los terrenos (Documentos 1 y 3).

### **0.5 Subsidiariedad**

A los efectos de lo no previsto en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante.

## TITULO PRIMERO: DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

### CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1 Clasificación del suelo

1. El presente Plan de conformidad con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana mantiene la clasificación del vigente Plan General de Alicante, por lo que la clasificación urbanística es la de Sistema General Viario y Suelo Urbanizable No Programado, si bien con la consideración de que, aprobado definitivamente el PAU 2, este último cuenta con programa aprobado.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial participan de un mismo régimen jurídico de ejecución del planeamiento con independencia de su consideración de Sistema General o S.U.N.P.

#### 1.2 Calificación pormenorizada.

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio.

La calificación pormenorizada de la totalidad de los terrenos comprendidos dentro del presente Plan Parcial se describe en el Titulo Sexto de las presentes ordenanzas y se refleja en los planos de ordenación.

#### 1.3 Condiciones de desarrollo del Plan

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación es obligatoria a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones. Se establecen asimismo posibilidades de desarrollo no obligatorias mediante la regulación de Estudios de Detalle.

#### 1.4 Condiciones de ejecución del Plan

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de



posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

#### **1.5 Condiciones de uso y edificación.**

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

#### **1.6 Instrumentos de desarrollo y ejecución.**

El Plan Parcial se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen. Asimismo se concretará mediante los correspondientes Estudios de Detalle en los casos en que así viene exigido o autorizado por el presente Plan Parcial según idénticas condiciones.

## CAPITULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

### Sección Primera: Introducción.

#### 1.7 Objeto y formulación.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como establecer, en su caso, la ordenación infringida.

En esta materia, el Plan Parcial se regirá por las determinaciones del Plan General, Cap. 4, art. 12 a 18.

## TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

### CAPITULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

#### 2.1 El desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará de forma directa. Sólo en el caso del área cuyo uso es Residencial y Terciario, se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle, autorizado con total sujeción a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. Así mismo, la parcela junto a la Vía Parque que únicamente tiene asignada edificabilidad, podrá desarrollarse también a través de Estudios de Detalle.

#### 2.2 Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. El Estudio de Detalle podrá ser tanto de iniciativa pública como de iniciativa privada.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al planeamiento vigente.

#### 2.3 Tramitación simultánea o paralela.

El estudio de Detalle podrá tramitarse de forma simultánea a los instrumentos de ejecución y gestión correspondientes.

#### 2.4 Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan Parcial en el ámbito admitido. Puede tener por objeto el ajuste de alineaciones y la distribución o redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan.

Los Estudios de Detalle, como desarrollo del Plan Parcial quedan restringidos por el Plan a dos:

El primero de ellos se refiere a la parcela dedicada a uso residencial y terciario en la entrada al ámbito del Plan Parcial desde la Gran Vía.

El segundo se refiere a la parcela calificada como de uso unifamiliar-plurifamiliar, junto a la Vía Parque.



## **TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES**

#### **Sección Primera: Conceptos Generales.**

##### **3.1 Aprovechamiento tipo.**

Dado el previsible destino de los terrenos, y habida cuenta de las magnitudes relativas y de la fuerte interrelación, de los usos de vivienda, comercial y social, que configurarán las características residenciales del área, a los efectos del art. 34.1 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo, se establece una valoración uniforme para todos ellos, de modo que los coeficientes de ponderación serán iguales a la unidad y el aprovechamiento total del sector es igual a la edificabilidad.

El aprovechamiento tipo del Plan Parcial es el que le corresponde al PAU que es de 1,0446.

##### **3.2 División de unidades de ejecución o polígonos.**

El presente Plan Parcial desarrolla un sector del Programa de Actuación Urbanística "PAU 2", el cual de conformidad con el artículo 30.3.c) del texto refundido L. del S. integra dos áreas de reparto.

Se establece, en este caso, un único polígono o unidad de ejecución del Plan Parcial; dicha unidad de ejecución permite el cumplimiento conjunto de deberes exigido por el texto refundido de la L. del S.

#### **Sección Segunda: Edificación Privada.**

##### **3.3 Simultaneidad de urbanización y edificación.**

Siguiendo las directrices del convenio Generalitat Valenciana-Ayuntamiento de Alicante y en particular de su apartado 6.4.c, la ejecución de obra urbanizadora y la edificación podrán simultanearse siguiendo las directrices que a continuación se exponen:

Las obras de edificación podrán iniciarse de forma simultánea a la obra urbanizadora. Para la obtención de las licencias de ocupación será preceptivo que haya





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



finalizado la urbanización que permita la utilización de los locales y viviendas construidos, tanto en cuanto acceso rodado y peatonal como a los componentes de instalaciones urbanas que garanticen la correcta utilización de los edificios.

Las licencias de ocupación no se podrán obtener si la obra urbanizadora no se ha recibido provisionalmente en su totalidad.

En todo caso, se cumplirá lo prescrito en el art. 25 bis del Plan General de Alicante.

## TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

### CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### Sección Primera: Condiciones Generales.

#### 4.1 Medición de la altura del edificio y sus plantas.

Se aplicarán las definiciones y criterios del Plan General de Alicante.

#### 4.2 De la construcción bajo rasante.

Se aplicarán las definiciones y criterios del Plan General de Alicante.

#### 4.3 De la construcción sobre la altura de cornisa.

Se aplicarán las definiciones y determinaciones del Plan General de Alicante.

#### 4.4 Cuerpos salientes (vuelo)

No se permitirá en ningún caso la aparición de cuerpos cerrados salientes del plano de fachada.

#### 4.5 Terrazas

Se permiten las terrazas con las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo de su estricto frente de fachada será de 60 cm.
- Su profundidad máxima será de 2' 5 m. desde la línea de fachada.
- La relación entre profundidad y frente de fachada estricto de la terraza no será mayor que la unidad.
- La longitud máxima de fachada ocupada por terrazas de forma continua será de 5 m.
- La longitud máxima de fachada ocupada por terrazas en un edificio será el 50% de la totalidad de la misma.

#### **4.6 Retranqueos.**

Los retranqueos de fachada podrán realizarse sin afectar a la alineación de planta baja, cumpliendo que la relación entre la longitud de fachada retranqueada y la profundidad del retranqueo sea igual o mayor que la unidad.

El frente mínimo del retranqueo será de 3 m.

La relación entre el frente del retranqueo y la altura de edificación recayente al mismo será igual o mayor que 1/6.

### **Sección Segunda: De la estética de los edificios.**

#### **4.7 Aplicación**

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas.

#### **4.8 Marquesinas.**

Se prohíbe la colocación de marquesinas que no respondan a las siguientes especificaciones:

Deberán sujetarse a cara inferior de forjado con una altura libre mínima de 3' 30 m. desde cara inferior de la marquesina.

Tendrán un vuelo máximo de 0' 70 m. con un canto en el extremo de 30 cm. donde se permitirá la colocación de rótulos para comerciales de planta baja y para locales de servicios de 1ª planta. El carácter de este elemento deberá ser ligero.

#### **4.9 Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.**

Solo se podrán colocar en el frente de la marquesina con un tamaño máximo de 30 cm.

#### **4.10 Portadas y escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

#### **4.11 Parcela calificada como unifamiliar-plurifamiliar.**

Se aplicarán las condiciones de volumen establecidas en el art. 153 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alicante para las viviendas unifamiliares grado 1º, sin que les sea de aplicación el art. 156, respecto a agrupaciones.

### **CAPITULO SEGUNDO. DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTOS.**

#### **Sección Primera.**

#### **4.12 Dotación de aparcamientos en uso residencial**

Se dispondrá, en el interior de la parcela como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda.

#### **4.13 Dotación de aparcamientos en usos comerciales**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial.

En todo caso se sujetará a la normativa específica que en la materia fija el Plan General de Alicante.

#### **4.14 Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.



#### **4.15 Dotación de aparcamientos en oficinas.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie construida de oficina.

#### **4.16 Dotación de aparcamientos para minusválidos.**

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

### **Sección Segunda: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos**

Se cumplirá la Normativa del Plan General de Alicante (Art.82). Además, para los edificios de viviendas de Protección oficial se exigirá el cumplimiento de su normativa específica en la materia.

## TITULO QUINTO: AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

### CAPITULO PRIMERO: CALIFICACION URBANISTICA

#### 5.1 Calificación del suelo.

Se cumplirán las condiciones generales de usos y actividades del Plan General, art. 83 al 96 y 99 al 110.

La calificación establecida por el Plan General vigente para el S.U.N.P. incluido dentro del ámbito del Plan Parcial es la de Residencial, si bien se autorizan usos dotacionales y terciarios no incompatibles.

La calificación genérica de los terrenos comprendidos en la totalidad del ámbito del Plan Parcial es la definida por el Plan General y el PAU.

- a) No programado residencial.
- b) Sistema General Red Viaria para los terrenos que afectan al trazado de la Vía Parque y a la parte que dobla a la Gran Vía.

#### 5.2 Usos.

1. El uso global o dominante en el presente Parcial es el de Residencial plurifamiliar.
2. La edificación residencial podrá destinarse a lo siguientes usos:
  - Uso Residencial Unifamiliar.
  - Uso Residencial Plurifamiliar.
  - Uso Residencial Comunitario.

### CAPITULO SEGUNDO: DIVISION DEL TERRITORIO EN AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA

#### 5.3 Los ámbitos de calificación urbanística.

1. La división de los suelos del Plan Parcial en ámbitos de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, que se concreta

por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

#### **5.4 Calificación pormenorizada.**

1. Las calificaciones pormenorizadas establecidas son las siguientes:

##### **DOTACIONAL**

1. Espacios libres-verdes y de recreo
2. Equipamiento Educativo (Docente, cultural)
3. Equipamiento Deportivo
4. Equipamiento Social

##### **Calificaciones compatibles:**

- La calificación Libre-verde y Deportiva es compatible en sus distintos ámbitos siempre que se respeten las superficies marcadas por el Plan Parcial.
- La calificación preescolar es compatible con la Libre-verde. Ello significa que las áreas libres pueden, eventualmente ocupar las calificadas como preescolar y no a contrario.

##### **RED VIARIA**

1. Viales locales de circulación rodada y peatonal.
2. Zonas de aparcamiento.

##### **RESIDENCIAL**

- Aquella en la que el uso dominante es el Residencial Plurifamiliar y en una zona concreta (plano de ordenación nº 7 bis), el uso dominante puede ser Residencial Unifamiliar.

##### **RESIDENCIAL Y TERCARIO**

- Aquella en que el uso dominante es el Residencial y el Terciario.

## CAPITULO TERCERO: RESIDENCIAL

### Sección Primera: Ámbitos y usos.

#### 5.5 Ámbitos.

Los distintos ámbitos de calificación se hallan grafiados en el plano nº 7 bis de ordenación donde se marcan los usos.

#### 5.6 Usos.

1. El uso global o dominante de estos ámbitos es el Residencial plurifamiliar.
2. Se prohíben los siguientes usos:
  - a) Terciarios:  
Edificios terciarios de uso exclusivo.  
  
Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforos superiores a 300 personas.
  - b) Industriales y almacenes no compatibles con viviendas.
  - c) Dotacionales:  
Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a estaciones de servicio de suministro de carburantes.
  - d) Aparcamientos:  
Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado, y no queden situados en ámbitos sobre los que se establezcan limitaciones específicas.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):
  - a) Almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja.  
Deberán contar con accesos desde la vía pública.



- b) Locales industriales compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja.  
Deberán contar con accesos desde la vía pública.
- c) Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:  
En sótano, previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de garajes respectivamente de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales.
- e) Uso Residencial comunitario.
- f) Uso Residencial Plurifamiliar.  
Se admite en edificios de uso exclusivo residencial, entendiéndose por tal aquel en que todas las plantas por encima de la primera se destinan a este uso. Se admiten también en edificios de uso mixto. No se admiten en plantas bajas.
- g) Uso Comercial compatible con la vivienda.  
Se situarán en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- h) Uso comercial enclavado en zonas no residenciales.  
Se situarán en planta baja. Los comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.
- i) Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.  
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por debajo de las destinadas a viviendas, y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de los usos.
- j) Despachos profesionales domésticos.
- k) Locales de oficina.  
En edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas a usos no residenciales y contarán con acceso independiente.
- l) Actividades recreativas con aforo inferior a 300 personas.

Se situarán en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

### **Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.**

#### **5.7 Condiciones de la parcela de uso residencial.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El frente mínimo de fachada de parcela será de 16 m.
- b) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales sean rectos y no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con las alineaciones exterior e interior.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de condiciones de volumen y edificabilidad o a las definidas por los Estudios de Detalle, en su caso.

La profundidad edificable será en todos los casos de 12 m. por encima de la rasante y de 18 m. por debajo de la rasante respecto de la alineación exterior de fachada.

#### **5.8 Condiciones de volumen y forma de edificios.**

1. La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano nº 8 bis de ordenación "Condiciones de Volumen y edificabilidad", con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = Ab + 3 Np$$

Siendo Hc la altura máxima de cornisa expresada en metros, Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en el plano menos uno) y Ab, altura de planta baja, que es 4 m.



Se ha establecido un criterio de reducción de edificabilidad, que se aplicará en los casos en que, sea por una reducción del tamaño de la vivienda, sea por una voluntad de promoción, se reduzca el número de plantas de la edificación.

Habrà edificación que no podrá reducir sus alturas, señalada en el Plano de Ordenación nº 11 bis con la letra A y otro que si podrá hacerlo, señalada en dicho plano con la Letra B.

2. No se admitirán cubiertas inclinadas.

3. Los depósitos y otras instalaciones deberán situarse retirados a no menos de 4'00 m. del plano de fachada coincidente con la alineación exterior a los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

Los remates de las cajas de escalera y ascensores quedarán retirados de la alineación de fachada principal un mínimo de 4 m.

4. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas.

5. Planta baja. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja deberá situarse a 4 m. sobre la cota de referencia.

6. Estudio de detalle.

El Estudio de Detalle, se refiere a la parcela calificada de uso familiar-plurifamiliar y queda condicionado a que no se produzca el uso vivienda unifamiliar con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, que es uno de los permitidos. Si esto se produjera, alternativamente podría darse el uso residencial plurifamiliar con edificabilidad máxima de 3.600 m<sup>2</sup> de Tc y 30 viviendas como número máximo de viviendas, siendo su distribución por tipos la siguiente:

V.P.O. : 17

V.L. : 13

TOTAL : 30

La volumetría de este hipotético Estudio de Detalle, deberá ajustarse a las condiciones tipológicas del resto de la edificación residencial del Plan Parcial en cuanto a forma y profundidad edificable.

## CAPITULO CUARTO: RESIDENCIAL Y TERCARIO

### Sección Primera: **Ámbito y usos.**

#### 5.9 **Ambito.**

El ámbito de calificación Residencial y Terciario se halla grafiado en el plano de ordenación nº 7 bis.

#### 5.10 **Usos**

1. El uso global o dominante de este ámbito es el Residencial plurifamiliar y el Terciario en cualquiera de las modalidades no prohibidas.
2. Se prohíben los siguientes usos:
  - a) Industriales y almacenes no compatibles con viviendas y terciario.
  - b) Dotacionales:  
Edificios, locales e instalaciones y espacios dotacionales destinados a estaciones de servicio de suministro de carburantes.
  - c) Aparcamientos:  
Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías.
3. Se permiten cualesquiera de otros usos no prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes residencial y terciario asignados.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad:
  - a) Almacenes compatibles con la vivienda; sólo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública. Almacenes en el edificio terciario; sólo podrán ubicarse en planta baja, debiendo contar con accesos desde la vía pública, y en edificio de uso exclusivo.
  - b) Locales industriales compatibles con la vivienda y el terciario. Sólo podrán ubicarse en planta baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.
  - c) Aparcamientos de uso privado. Podrán situarse en sótano de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales.



- d) Uso Residencial comunitario.
- e) Uso Residencial Plurifamiliar. Se admite en el edificio residencial situado en la avenida de Doctor Jiménez Díaz, sin que se permita el uso residencial en la planta baja.
- f) Uso Comercial compatible con la vivienda. Se situarán en planta baja del edificio residencial, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.
- h) Uso Comercial compatible con terciario. Se podrán situar en planta baja del edificio terciario, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen otros usos terciarios. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.
- i) Hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán por debajo de las destinadas a otros usos (residencial y terciario), y deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de los usos.
- j) Despachos profesionales domésticos.
- k) Locales de oficina compatibles con la vivienda. Se podrán situar en planta baja del edificio residencial, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera, no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales. Los locales de oficinas deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los del resto de usos.
- l) Locales de oficina en edificio terciario. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas y de uso mixto con otros usos terciarios o admitidos como compatibles. Se podrán situar en planta baja y en plantas de pisos. Los locales de oficinas de planta baja, si no se trata de un edificio con una sola actividad, deberán contar con accesos desde la vía pública diferenciados de los de las plantas de piso. En este edificio terciario de prohíbe el uso residencial.

- m) Actividades recreativas con aforo inferior a 300 personas. Se situarán en planta baja, pudiendo ocupar al mismo tiempo la planta primera y semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en la misma planta. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

### **5.11 Desarrollo y edificabilidad**

La parcela calificada como Residencial y Terciario podrá edificarse de forma directa si se redacta un proyecto único para toda la parcela. No obstante, en cualquier momento se podrá redactar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificatorios de la manzana, de acuerdo a la legislación vigente y a las presentes ordenanzas. La redacción del Estudio de Detalle será obligatoria, con carácter previo a la primera licencia, si la parcela actual, que constituye el ámbito de la calificación Residencial, se fragmentase en dos o más parcelas o se solicitase licencia para parte de la parcela.

La edificabilidad máxima de esta zona calificada como Residencial y Terciario será de 26.580 m<sup>2</sup> de T.c., de los que 15.030 m<sup>2</sup> de T.c, como máximo, serán de uso residencial y el resto, los 11.550 m<sup>2</sup> de T.c, serán de uso terciario.

La totalidad de la edificabilidad de uso residencial se localizará en un edificio residencial con alineaciones a las avenidas de Doctor Jiménez Díaz y Deportista Isabel Fernández, pudiendo tener la planta baja comercial mayor fondo que las plantas de piso.

El resto de la edificabilidad, de uso terciario, se localizará en un edificio terciario, paralelo al anterior y alineado a la avenida de Doctor Jiménez Díaz y zona verde existente entre la parcela y el equipamiento social.

## **Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación**

### **5.12 Condiciones de la parcela.**

1. El emplazamiento de la parcela de uso Residencial y Terciario, está delimitado en el plano nº 7 bis de ordenación.

2. Paramentos de emplazamiento. La ocupación de la parcela edificable no superará las alineaciones exteriores definidas en el plano nº 8 bis de ordenación.



### 5.13 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La edificabilidad de la parcela se distribuirá en dos volúmenes edificatorios que se emplazarán obligatoriamente sobre las alineaciones oficiales grafiadas en el plano nº 10 bis de ordenación: el primero en la alineación de la avenida de Doctor Jiménez Díaz y el segundo, paralelo al anterior en anterior, en la correspondiente a la zona verde, debiendo ambos disponer sus fachadas laterales en la alineación de la avenida de Deportista Isabel Fernández. El emplazamiento del resto de los paramentos de fachadas no especificados será libres.

Las alturas máximas de ambos edificios serán de 10 plantas. No se establece limitación del fondo edificable, excepto para la planta baja comercial del edificio correspondiente a la avenida de Doctor Jiménez Díaz, que no podrá superar un fondo de 33 m. respecto a la citada alineación.

Los locales comerciales ubicados en las plantas bajas deberán tratar, obligatoriamente, todos sus paramentos como fachadas, evitando tener paramentos ciegos a los jardines públicos y privados a los que dan frente.

## CAPITULO QUINTO: LOS SISTEMAS GENERALES

### 5.14 Ambito.

Los sistemas generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el P.G.O.U. de Alicante y el P.A.U. 2.

### 5.15 Usos.

Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General es el siguiente:

- Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones.

## CAPITULO SEXTO: LOS SISTEMAS LOCALES

### 5.16 Ambito.

Los sistemas locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

### 5.17 Usos.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de sistema local, será equivalente al establecido para los sistemas generales.

### 5.18 Tipos y categorías de sistemas locales.

Las categorías y usos permitidos son los siguientes:

#### DOTACIONAL

1. Espacios libres y zonas verdes locales.
  - Espacios libres.
- 2 Equipamiento Docente-Cultural.
  - Educativo-Cultural.
3. Equipamiento Deportivo.
  - Deportivo.
4. Equipamiento social.
  - Administrativo.
  - Asistencial.
  - Sanitario.
  - Socio-cultural,
  - Recreativo.
  - Religioso.



## RED VIARIA

1. Viales locales de circulación rodada y peatonal.
2. Zonas de aparcamiento.

En la Plaza Central, en las áreas calificadas como Espacios Libres-verdes y Equipamiento Deportivo se permite la construcción de estacionamiento público de vehículos, debiendo cubrirse con una capa de tierra con un espesor mínimo de 1 m. contando desde la cara superior del último forjado hasta la capa superior de tierra.

## TITULO SEXTO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS

### CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCION

#### 6.1 Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas ordenanzas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los títulos anteriores.

Alicante, Septiembre de 2011