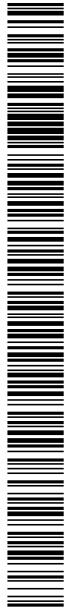


DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 1 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

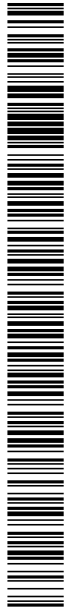


PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XIII. ALICANTE

Documentos con eficacia normativa
VERSIÓN PRELIMINAR
NOVIEMBRE 2020

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 2 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	



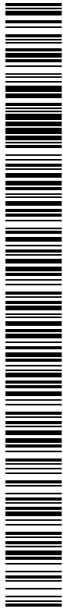
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Redacción:

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta 5445 COACV
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, noviembre 2020
esmems@gmail.com +34 625440046

Firmado por MARTINEZ SALVADOR
ESMERALDA EVA - 41084580W el día
16/11/2020 con un certificado
emitted por AC FNMT Usuarios



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

INDICE

A. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO..... 5

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES.....5

Artículo 1. Objeto de la modificación de plan parcial5

Artículo 2. Ámbito de aplicación.....5

Artículo 3. Contenido de la modificación de plan parcial.....5

Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación6

Capítulo 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN6

Artículo 5. Iniciativa y sistema de actuación6

Artículo 6. Gestión urbanística de la modificación de plan parcial6

Artículo 7. Desarrollo del Plan y obras de urbanización.....7

Artículo 8. Estudios de Detalle.....7

Capítulo 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO7

Artículo 9. Aprovechamiento urbanístico7

Artículo 10. Calificación del suelo.....8

Capítulo 4. CONDICIONES Y REGULACIÓN DE LOS USOS9

Artículo 11. Condiciones generales de los usos9

Artículo 12. Definición y características del uso residencial9

Artículo 13. Definición y características del uso terciario.....9

Artículo 14. Definición y características del uso dotacional9

Capítulo 5. CONCEPTOS Y DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS9

Artículo 15. Definición de altura reguladora.....9

Artículo 16. Definición de coeficiente de ocupación.....10

Artículo 17. Definición de edificabilidad10

Artículo 18. Definición de coeficiente de edificabilidad10

Artículo 19. Definición de área libre de la edificación.....10

Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN..... 11

Artículo 20. Sistema de ordenación..... 11

Artículo 21. Fachadas.....11

Artículo 22. Plantas por debajo de la rasante del terreno11

Artículo 23. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de las edificaciones.....12

Artículo 24. Condiciones para la planificación con perspectiva de género de las edificaciones..13

Capítulo 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS14

Artículo 25. Manzana ZND-RE0114

Artículo 26. Manzana ZND-RE0215

Artículo 27. Medidas para garantizar la calidad acústica de las parcelas residenciales17

Capítulo 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS DOTACIONALES17

Artículo 28. Equipamiento SQE.....17

Artículo 29. Zona Verde PVP.....18

Capítulo 9. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 18

Artículo 30. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de la urbanización18

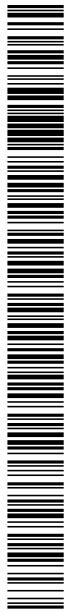
Artículo 31. Medidas para garantizar la calidad acústica de la urbanización.....19

Artículo 32. Condiciones para la planificación con perspectiva de género de la urbanización19

B. FICHAS DE GESTIÓN21

C. PLANOS DE ORDENACIÓN24

- 1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 2. INFRAESTRUCTURA VERDE (Sector)
- 3. INFRAESTRUCTURA VERDE (Conexión)
- 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN
- 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN. SUELOS DOTACIONALES
- 7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALINEACIONES
- 8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO
- 9. IMAGEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN (plano sin eficacia normativa)



A. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la modificación de plan parcial

La presente modificación de plan parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado Lomas de Garbinet

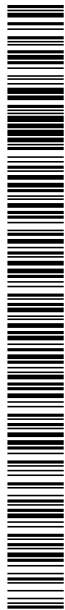
Artículo 2. Ámbito de aplicación

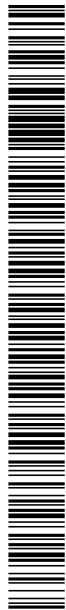
Esta ordenanza particular de la edificación y usos del suelo regula las actividades de edificación y uso del suelo en el sector Lomas de Garbinet, de 409.312 m2 de superficie, definido en los planos de ordenación de la modificación de plan parcial.

Artículo 3. Contenido de la modificación de plan parcial

El contenido de esta modificación de plan parcial es el regulado en el artículo de 40 de la LOTUP. Consta de los siguientes documentos:

- 1. PLAN PARCIAL
 - A. Documentos sin eficacia normativa
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
 - Planos de estado actual
 - B. Documentos con eficacia normativa
 - Ordenanza particular de edificación y usos del suelo
 - Planos de ordenación





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

2. CATÁLOGO DE PROTECCIONES
3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
4. ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
5. ESTUDIO ACÚSTICO
6. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO
7. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
9. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación

1. Esta ordenanza particular de edificación y usos del suelo, junto con los planos de ordenación y el catálogo, constituyen el cuerpo normativo específico de la modificación de plan parcial y prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan. Para todo aquello no previsto por esta ordenanza será de aplicación el Plan General vigente y la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable a cada caso.
2. En el caso de que exista imprecisión o contradicción en las determinaciones de documentos vinculantes de este Plan, se tendrá en cuenta el siguiente orden de prelación:
 - Ordenanza particular de edificación y usos del suelo
 - Planos de ordenación y, dentro de éstos:
 - Definición geométrica de los trazados.
 - Cotas.

Capítulo 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 5. Iniciativa y sistema de actuación

La presente modificación de plan parcial es de iniciativa pública, siendo su gestión indirecta.

El sistema de actuación previsto es el de reparcelación, que podrá ser forzosa o voluntaria, admitiéndose la expropiación, en su caso, para la ejecución de condiciones de conexión e integración externas al sector de plan parcial o para el supuesto de que así lo solicite el propietario afectado por el plan.

Artículo 6. Gestión urbanística de la modificación de plan parcial

1. La modificación de plan parcial delimita dos ámbitos de gestión:
 - La unidad de ejecución única del sector Lomas de Garbinet, cuya superficie es la totalidad del sector, 409.312 m²
 - La red primaria que debe adscribirse a otros suelos con aprovechamiento, cuya superficie es 175.420 m²
2. La unidad de ejecución del sector Lomas de Garbinet se desarrollará mediante programa de actuación integrada, en régimen de gestión indirecta. El programa podrá dividir la unidad de ejecución en varias o redelimitarlas cuando sea preciso para facilitar su desarrollo.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 7 de 34		FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53

3. La red primaria se adscribirá a otros suelos con aprovechamiento y se desarrollará mediante reparcelación o, en su caso, transferencias o reservas de aprovechamiento.

3. El aprovechamiento tipo aplicable es el mismo para todo el ámbito de la modificación de plan parcial, y así será considerado en cada área reparcelable de cada Proyecto de Reparcelación.

Artículo 7. Desarrollo del Plan y obras de urbanización

1. Para el desarrollo de la modificación de plan parcial se redactará uno o varios proyectos de urbanización.

2. El proyecto de urbanización podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen. Asimismo, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar cualquier elemento de interés natural, paisajístico o cultural existente en el ámbito de la actuación.

3. La urbanización del sector se extenderá a las remodelaciones necesarias de los espacios públicos colindantes y a las conexiones de infraestructuras que fueran precisas para el correcto funcionamiento de las contenidas en el ámbito de la actuación.

Artículo 8. Estudios de Detalle

Las alineaciones y ordenación de volúmenes de las manzanas definidas en esta modificación de plan parcial son las definidas en los planos de ordenación y en el Capítulo 7 de estas ordenanzas. Para cualquiera de estas manzanas, podrán remodelarse mediante la redacción de estudios de detalle, sin que éstos puedan modificar otras determinaciones reguladas por esta modificación de plan parcial.

Capítulo 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9. Aprovechamiento urbanístico

1. De conformidad con el artículo 38 de la LOTUP, son de aplicación los siguientes conceptos a la presente modificación de plan parcial:

a) Aprovechamiento tipo: es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

b) Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

c) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

f) Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios.

2. El aprovechamiento tipo provisional previsto en la presente modificación de plan parcial para el conjunto del ámbito de actuación es 0,1816 m2t/m2s, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo del sector por la superficie total del área de reparto, excluyendo las superficies de suelo público preexistentes. Podrá ser objeto de revisión en los expedientes reparcelatorios, en función de las siguientes circunstancias:

a) Medición más exhaustiva de la superficie del área reparcelable y de la superficie de dominio público incluido que esté afectado a uso o servicio público.

b) Fijación de coeficientes correctores de uso y tipología, si se justifican rendimientos o valoraciones diferenciadas para cada uno de estos elementos previstos en la modificación de plan parcial.

3. En el presente caso, dada la condición de suelo urbanizable, se contempla una cesión a la Administración actuante del 10% del aprovechamiento tipo, por lo que el aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento tipo.

Artículo 10. Calificación del suelo

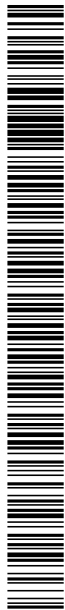
La presente modificación de plan parcial establece la ordenación pormenorizada del sector Lomas de Garbinet fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Sector Lomas de Garbinet queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

ZONAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ZONAS DE USO RESIDENCIAL: ZND-RE

ZONAS DOTACIONALES

ZONAS VERDES	
Parques	PVP
Jardines	SVJ
EQUIPAMIENTOS	
Educativo-Cultural	SQE
RED VIARIA	
Red viaria peatonal	SCVP



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Capítulo 4. CONDICIONES Y REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 11. Condiciones generales de los usos

1. El uso global del sector es el residencial.
2. Como usos compatibles se permiten el terciario y el dotacional, público o privado, según la definición y caracterización establecida en los artículos 13 y 14.
3. Como uso incompatible se establece el industrial.

Artículo 12. Definición y características del uso residencial

Se incluye en este uso la vivienda. Las zonas calificadas como residenciales por la modificación de plan parcial se destinarán a vivienda colectiva. Solo se permitirá la vivienda unifamiliar vinculada al uso dotacional.

La reserva mínima de aparcamiento será de 1 plaza cada 100 m2, o fracción, de edificabilidad.

Artículo 13. Definición y características del uso terciario

Se incluye en este uso el comercial, el hotelero y el de oficinas, según las definiciones y con las condiciones reguladas en las normas urbanísticas del plan general de Alicante.

La reserva mínima de aparcamiento será la siguiente:

- Comercial: 25 plazas cada 100 m2, o fracción, de edificabilidad
- Hotelero: 1 plaza cada 50 m2, o fracción, de edificabilidad
- Oficinas: 1 plaza cada 100 m2, o fracción, de edificabilidad

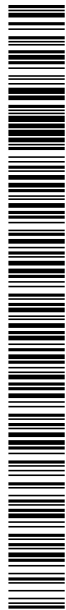
Artículo 14. Definición y características del uso dotacional

Es el uso cuya función es la de proveer a los ciudadanos en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Puede ser docente, cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

Capítulo 5. CONCEPTOS Y DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 15. Definición de altura reguladora

1. La altura reguladora es la distancia en metros desde la rasante del terreno donde se apoya la edificación, en el interior de la parcela, hasta



la cara inferior del forjado que forma el techo de su última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2. Por encima de la altura máxima reguladora se permiten cajas de ascensores y escaleras y otras instalaciones. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 3 metros por encima de la altura reguladora de la edificación. Las instalaciones no podrán quedar vistas y los elementos construidos se integrarán compositivamente con el resto de la edificación. Su ubicación y tratamiento formal se detallará convenientemente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Artículo 16. Definición de coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación es la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie neta de parcela. Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de la edificación, incluyendo todos sus elementos, incluso los cuerpos volados.

La ocupación permitida en plantas sótano será, en todos los casos, del 100%.

Artículo 17. Definición de edificabilidad

La edificabilidad es la superficie construida total de una determinada parcela, es decir, la suma de las superficies construidas de cada planta que componen las edificaciones existentes sobre ella.

Se entiende por superficie construida la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de la edificación con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos ni de los soportales. En cumplimiento de la Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana (Ley 6/2011, de 1 de abril), tampoco computarán a efectos de edificabilidad los espacios destinados al aparcamiento de bicicletas incluidos en los edificios residenciales de vivienda colectiva.

Computará la superficie de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro. En caso contrario, computará sólo el 50% de su superficie.

Artículo 18. Definición de coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta es la relación entre la edificabilidad de una parcela y la superficie neta de la misma.

Artículo 19. Definición de área libre de la edificación

Para la manzana ZND-RE01 se delimita un área libre de edificación, definida en el plano de ordenación *O.5 Ordenación Pormenorizada*.

Calificación, cuya finalidad es preservar las vistas de la Moleta de Garbinet desde la calle Salvador Allende.

En la superficie así definida no podrá construirse ningún elemento sobre rasante. Las plantas de sótano podrán invadir este ámbito.

Las edificaciones no tendrán que respetar ninguna distancia de retranqueo al ámbito así definido.

Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 20. Sistema de ordenación

En términos generales, el sistema de ordenación establecido por la modificación de plan parcial es el de edificación aislada, con características reguladas en el capítulo 7 y según las dos tipologías siguientes:

- Bloque: edificación de altura moderada y cuya planta se caracteriza por su linealidad
- Torre: edificación que se caracteriza por su altura y escasa ocupación en planta

Artículo 21. Fachadas

1. Se prohíbe la colocación de instalaciones vistas en fachada: aires acondicionados, antenas, paneles solares y cualquier elemento que pueda distorsionar la imagen del edificio. Los proyectos que se presenten para la solicitud de licencia contemplarán la ubicación detallada de cada uno de estos elementos.

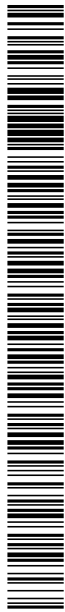
2. Con el objeto de garantizar la calidad acústica de las viviendas, sus cerramientos tendrán un nivel de aislamiento > 55 dB(A).

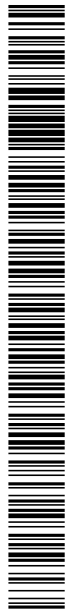
Artículo 22. Plantas por debajo de la rasante del terreno

1. Se permiten plantas de sótano que podrán ocupar el 100% de la parcela. Sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación, almacenaje, trasteros, aseos, vestuarios, archivos y cámaras de seguridad, siempre que se garantice que tales usos no conlleven la permanencia continua en plantas sótanos de puestos de trabajo.

2. El número máximo de sótanos admisible será de 4. El desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja será de 10 m.

3. No se permiten plantas semisótano salvo que, a causa de la diferencia de rasante del terreno, la planta de sótano adquiera esta





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

condición en alguna parte de las fachadas de la edificación. En cualquier caso, el acceso a la edificación se situará a cota de la rasante del terreno.

Artículo 23. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de las edificaciones

1. Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo con criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética. Para ello, justificarán que el diseño adoptado y los materiales escogidos garantizan la eficiencia energética de la edificación.
2. Se procurará que los huecos de las fachadas orientadas a sur, sur oeste y oeste dispongan de protecciones solares exteriores a partir de la primera planta que garanticen un factor de sombra adecuado. En las fachadas sur se recomiendan los voladizos calculados para evitar la incidencia directa del sol en los meses de verano. En el resto de fachadas se recomiendan los sistemas pasivos móviles.
3. Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.
4. En las edificaciones donde los espacios climatizados superen los 3.000 m2 será obligatorio disponer de sistemas de reducción del consumo energético mediante la captación de aire exterior (free-cooling).
5. En general, los proyectos procurarán garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas.
6. Se procurará sectorizar la climatización de los distintos espacios de tal modo que se evite que espacios con demanda muy dispar de climatización estén en un mismo sector (dependencias con distinta orientación, distinta ocupación etc).
7. El sistema de producción de energía renovable de Agua Caliente Sanitaria cubrirá, como mínimo, el 80% de la demanda. Asimismo, los edificios tenderán a la autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización.
8. Los sistemas de alumbrado cumplirán los siguientes requisitos:

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 13 de 34		FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



- En los espacios comunes de uso esporádico los interruptores serán temporizados o con detección de presencia
- Será obligatorio sectorizar la iluminación de los espacios amplios con distintos interruptores que permitan adaptar el grado de iluminación en función de las necesidades concretas.
- La iluminación exterior vinculada a los edificios dispondrá de dispositivos automáticos para su encendido y apagado en función de la luz natural.

9. Las instalaciones de consumo de agua cumplirán los siguientes requisitos:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores.
- Se dispondrá de sistemas de reutilización de aguas grises. Se podrá eximir del cumplimiento de esta medida cuando se justifique que el consumo es tan pequeño que no garantiza la compensación económica de la inversión realizada en los dispositivos de reciclaje.
- Las edificaciones dispondrán de una red separativa de aguas pluviales que se reutilizarán para el riego de las zonas verdes. El proyecto de urbanización del sector contemplará esta cuestión.

Artículo 24. Condiciones para la planificación con perspectiva de género de las edificaciones

1. Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones justificarán adecuadamente que el diseño de los edificios se ha llevado a cabo teniendo en consideración la perspectiva de género. Para ello, justificarán que el diseño adoptado permite la flexibilidad en el uso de las viviendas de manera que faciliten la diversidad de las nuevas estructuras familiares y puedan adaptarse a los ciclos evolutivos y vitales de quien las habite.
2. Se fomentará la presencia de diferentes tipos de vivienda para garantizar su adecuación a los diferentes tipos de núcleos familiares. Preferentemente, cada edificación incorporará tipos distintos de vivienda. Cuando no sea así, se justificará mediante un análisis de los tipos de vivienda ya existentes en el barrio y del perfil de los tipos de núcleos familiares que definen la demanda a la que se pretende dar respuesta.
3. Además de cumplir con los criterios de accesibilidad regulados por la legislación vigente, que garantizan el acceso de personas con movilidad reducida a las edificaciones y permiten asimismo el uso de carritos de la compra, de criaturas etc., los vestíbulos y elementos comunes de los edificios se dimensionarán teniendo en cuenta la necesidad del acceso doméstico de las bicicletas.
4. En la planta baja de las edificaciones, se reservará un espacio específico para el aparcamiento de dos bicicletas por vivienda. La

superficie que se destine a este uso no computará a efectos de edificabilidad, según se define en el artículo 17 de estas ordenanzas.

5. Los vestíbulos y elementos comunes de las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta la perspectiva de género: garantizarán la seguridad con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.

Capítulo 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS

Artículo 25. Manzana ZND-RE01

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: residencial, terciario, en todas sus clases y dotacional.
 - Plantas de piso: Residencial
Terciario oficinas, con acceso independiente desde el exterior o portal de entrada. Cuando la altura del piso o local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica independiente del de las viviendas.
- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
- Prohibido: industrial

2. Parcelación: Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación que se lleve a cabo, en desarrollo de la presente modificación de plan parcial, cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 4.000 m2
- Longitud mínima de fachada: 35 m

3. Tipología: la edificación se ajustará a las siguientes tipologías, con las condiciones señaladas:

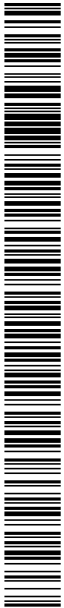
- Bloque: con una longitud máxima de fachada de 65 m y una profundidad máxima de 15 m
- Torre: con una longitud máxima de fachada de 35 m

4. Coeficiente de edificabilidad: 1,5 m2t/m2s.

5. Ocupación: 35%

6. Posición de la edificación:

- Retranqueo a la alineación del Bulevar Ronda Norte: 10 m



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 15 de 34		FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53

- Retranqueos al resto de alineaciones y lindes: 5 m
- La distancia entre edificaciones dentro de la manzana: dependerá de la composición de la fachada, y cumplirá las siguientes condiciones:
 - Con huecos enfrentados: 20 m
 - Con huecos a paramento ciego: 1/2 de la altura del edificio más alto
 - Con paramentos ciegos enfrentados: 1/3 de la altura del edificio más alto
- La edificación sobre rasante no podrá ocupar el ámbito definido como "Área Libre de Edificación" delimitado en los planos de ordenación
- Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de las Lomas en general.

7. La altura máxima dependerá de la tipología y cumplirá las siguientes condiciones:

- Bloque: 26 m
- Torre: 40 m

8. El número de plantas dependerá de la tipología y cumplirá las siguientes condiciones:

- Bloque: 7
- Torre: 11

9. Condiciones de ordenación

Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones en la totalidad de la manzana estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en la manzana y no conllevará ninguna tramitación administrativa añadida a la propia de la solicitud de licencia.

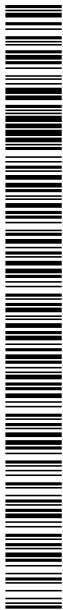
Artículo 26. Manzana ZND-RE02

1. Usos:

- Característico: residencial y terciario, en el siguiente modo.
 - Planta baja: residencial, terciario, en todas sus clases y dotacional.
 - Plantas de piso: Residencial



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 16 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Terciario oficinas, con acceso independiente desde el exterior o portal de entrada. Cuando la altura del piso o local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica independiente del de las viviendas.

- Compatible: en edificio exclusivo, terciario en todas sus clases y dotacional en cualquiera de sus opciones.
 - Prohibido: industrial
2. Parcelación: la manzana, determinada gráficamente en los planos de ordenación, se establece como parcela única no divisible.
3. Tipología: Torre, con una longitud máxima de fachada de 35 m
4. Edificabilidad: 21.684 m²t
5. Ocupación: 30%
6. Posición de la edificación:
- Retranqueo a la alineación del Bulevar Ronda Norte: 10 m
 - Retranqueos al resto de alineaciones y lindes: 5 m
 - La distancia entre edificaciones dentro de la manzana: dependerá de la composición de la fachada, y cumplirá las siguientes condiciones:
 - Con huecos enfrentados: 20 m
 - Con huecos a paramento ciego: 1/2 de la altura del edificio más alto
 - Con paramentos ciegos enfrentados: 1/3 de la altura del edificio más alto
7. Altura máxima: 40 m
8. Número de plantas: 11
9. Condiciones de ordenación

Para garantizar la integración paisajística de las edificaciones que se construyan y la coherencia urbana de su disposición frente al Bulevar Ronda Norte, al que deberán ofrecer una fachada ordenada, la disposición de las edificaciones en la totalidad de la manzana estará sujeta a un estudio de ordenación de sus volúmenes. Este estudio formará parte de la documentación del proyecto de edificación que se presente para la solicitud de la primera licencia de edificación que se solicite en la manzana y no conllevará ninguna tramitación administrativa añadida a la propia de la solicitud de licencia.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 17 de 34		FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



Artículo 27. Medidas para garantizar la calidad acústica de las parcelas residenciales

Con el objeto de mejorar y asegurar la calidad acústica de las manzanas residenciales, la franja de retranqueo frente al Bulevar Ronda Norte de las parcelas lucrativas se urbanizará disponiendo una mota de tierras ligeramente sobreelevada e intensamente arbolada.

Capítulo 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS DOTACIONALES

Artículo 28 Equipamiento SQE

1. Uso: educativo cultural

2. Condiciones de la edificación:

- Coeficiente de edificabilidad: 1 m²t/m².
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%.
- Retranqueos: sin limitación.
- Número de plantas: 3.
- Altura reguladora: 12 metros.
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.

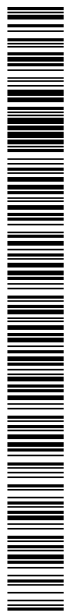
3. La exigencia general de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles. Se podrá reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula. Dentro de la parcela, se deberá disponer de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. Las parcelas contarán con entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m².

Todos los nuevos equipamientos docentes públicos y privados, deberán incorporar en su proyecto un Plan de Movilidad del centro conforme al artículo 15 de la Ley 6/2011, de Movilidad de la Comunitat Valenciana, que justifique la exigencia general de plazas de aparcamiento atendiendo al programa de necesidades concreto.

4. Se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas, los comedores, cocinas y oficinas de administración. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m²t.

5. La edificación existente en la parcela se considera adecuada al planeamiento

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 18 de 34		
FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Artículo 29. Zona Verde PVP

1. Usos: Además del propio de parque, zona de recreo y expansión, se permiten pequeñas edificaciones dotacionales, hosteleras y recreativas.
2. Ocupación máxima de las edificaciones: 5%
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,01m2t/m2s.
4. Condiciones de las edificaciones:
 - Superficie máxima de cada una de ellas: 50 m2t
 - Altura máxima: 4 m
 - Número de plantas: 1
5. Condiciones especiales de urbanización. Además de las condiciones contenidas en el capítulo 09, en la urbanización del parque se tendrán en cuenta las siguientes:
 - La urbanización de la zona verde correspondiente al ámbito con interés geológico, delimitado en el plano "I5, Afecciones Territoriales", observará las siguientes condiciones:
 - No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
 - Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.
 - El criterio general para intervenir en todo el ámbito será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la compresión del espacio público.
 - Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque
 - Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque

Capítulo 9. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 30. Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia de la urbanización

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.
2. Las luminarias de espacios públicos contarán con un sistema de control y gestión que permita variar la intensidad o el número de

luminarias en funcionamiento a lo largo de la noche con el objetivo de ahorrar energía y disminuir la contaminación lumínica.

3. La red de recogida de aguas pluviales será necesariamente separativa.

4. La urbanización dispondrá de una red de agua regenerada y depósito acumulador para el riego de las zonas verdes del parque y de las parcelas residenciales, que estará conectada a la red de riego de agua regenerada municipal.

5. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación del efluente a la red pública de drenaje de aguas pluviales.

6. Los proyectos de ajardinamiento emplearán especies vegetales de bajo consumo hídrico. Se procurará la plantación de especies que favorezcan diferentes contrastes cromáticos a lo largo de las estaciones del año, siempre adaptadas a las condiciones climáticas y edafológicas del lugar.

7. La urbanización de zonas verdes y ámbitos peatonales se realizará procurando reducir al máximo su impermeabilización, mediante bases permeables y pavimentos de acabado poroso y filtrante. Para estas zonas, la utilización de losas o bases impermeables deberá estar convenientemente justificada y constituir una excepción.

8. Se procurará que los materiales empleados dispongan de etiquetado ambiental. Se recomienda utilizar productos con declaraciones medioambientales verificadas (Tipo III). Asimismo, se promoverá el empleo de materiales autóctonos o disponibles en las comarcas próximas.

9. Se fomentarán acuerdos entre los servicios municipales, empresas suministradoras y operadores para la ubicación y el uso compartido de los tendidos de infraestructuras que posibilite ahorros en ejecución y accesibilidad.

Artículo 31. Medidas para garantizar la calidad acústica de la urbanización

1. Los asfaltos que se empleen en la urbanización de las calles del sector serán fono-absorbentes

2. El diseño del Bulevar Ronda Norte incorporará medidas que garanticen una velocidad máxima de 30 km/h.

Artículo 32. Condiciones para la planificación con perspectiva de género de la urbanización

1. Los proyectos de urbanización justificarán, en su redacción, que incorporan la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos: viarios, jardín y parque.



DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 20 de 34		
FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53		



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

2. La urbanización del Bulevar Ronda Norte incorporará un carril para el transporte en bicicleta que estará físicamente separado de los espacios reservados para los itinerarios peatonales y de tráfico de los vehículos a motor.

3. Los proyectos de urbanización de todos los espacios públicos incorporarán el mobiliario urbano necesario para garantizar la seguridad y habitabilidad del espacio público:

- Bancos en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios
- Bancos y marquesinas que protejan del sol y la lluvia en las paradas de transporte público
- Señalización en viarios, jardín y parque con la información necesaria para localizar la red de espacios comunes
- Elementos que proporcionen sombra en el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios
- Luminarias en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios que proporcionen una iluminación homogénea. Para ello se evitarán lámparas de alta intensidad que puedan provocar deslumbramientos y zonas de sombra.

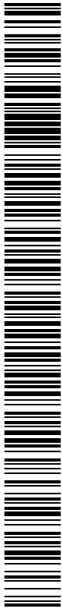
4. Las superficies del espacio público que puedan ser destinadas a uso comercial (veladores, quiscos, bares etc.) cumplirán la Ordenanza Municipal de actividades temporales con finalidad diversa en la vía pública y estarán limitadas según los siguientes criterios:

- En viario: no podrán reducir la anchura del espacio destinado a tránsito peatonal en más del 50% ni su superficie en más del 30%
- En el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios: no podrán reducir su superficie en más del 30%

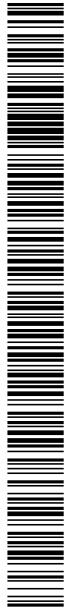
Alicante, noviembre 2020

Esmeralda Martínez Salvador
Arquitecta 5445 COACV

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 21 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	



B. FICHAS DE GESTIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

SECTOR	LOMAS DE GARBINET
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	COMERCIAL. OFICINAS. DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR	409.312 m2s	IEB	0,18
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	308.973 m2s	IER	0,18
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	16.098 m2s	IET	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES	11.447 m2s	IEI	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	26.856 m2s	EDIF. RESIDENCIAL TOTAL	71.610 m2t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0 m2s	EDIF. VIVIENDAS VPP	21.483 m2t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	0 m2s	PORCENTAJE RESERVA VPP	30%
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	0 m2s	Nº DE VIV. TOTALES	651 viv.
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m2s	Nº DE HAB. ESTIMADOS	1.628 hab.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO	0 m2s	Nº DE VIVIENDAS/HA	16,79 viv./ha

SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR 387.768 m2s (1)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se preservarán y se pondrán en valor los suelos con interés ambiental y paisajístico que conforman las Lomas de Garbinet.
Se preservarán las visuales de interés desde el barrio de Juan XXIII hacia las Lomas de Garbinet.

Las edificaciones se dispondrán de manera perpendicular al Bulevar Ronda Norte, con su fachada de menor longitud paralela a esta calle, de tal modo que se evite la formación de pantallas que oculten la visibilidad de La Moleta de Garbinet y de las Lomas en general.

(1) SCS= de la superficie del sector se detrae la superficie del Instituto ya afecta a su destino (21.544 m2)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento: PLAN PARCIAL

Gestión: INDIRECTA

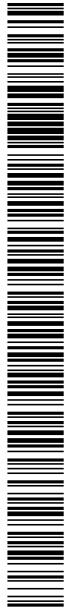
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de conexión

El proyecto de urbanización definirá la conexión del sector con la carretera de Villafranqueza, a través de la Av. Pintor Gastón Castelló, conforme a lo descrito en el apartado 4.2 CONEXIÓN CON EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS de la memoria justificativa del plan parcial.

Condiciones de urbanización

La urbanización de la zona verde correspondiente al ámbito con interés geológico, delimitado en el plano "I5, Afecciones Territoriales", observará las siguientes condiciones:
▣ No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
▣ Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

RED PRIMARIA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

ZONA DE ORDENACIÓN

USO DOMINANTE

USOS COMPATIBLES

USOS INCOMPATIBLES

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

PARQUE LOMAS DE GARBINET

SUELO URBANIZABLE

PVP

PARQUE PÚBLICO

DOTACIONAL. TERCIARIO

RESIDENCIAL. INDUSTRIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	175.420 m2s	IEB	0,18
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	175.420 m2s	IER	0,18
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	40.530 m2s	IET	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES	134.890 m2s	IEI	0
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m2s	EDIF. RESIDENCIAL TOTAL	30.690 m2t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0 m2s	EDIF. VIVIENDAS VPP	9.207 m2t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	0 m2s	PORCENTAJE RESERVA VPP	30%
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	0 m2s	Nº DE VIV. TOTALES	279 viv.
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	0 m2s	Nº DE HAB. ESTIMADOS	698 hab.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO	0 m2s	Nº DE VIVIENDAS/HA	15,92 viv./ha
SUP. COMPUTABLE DEL ÁMBITO	175.228 m2s (1)		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

(1) SCS= de la superficie del ámbito se detrae la superficie de dominio público correspondiente a la autovía A70 (192 m2)

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento: PLAN PARCIAL

Gestión: INDIRECTA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Condiciones de conexión

Se establecerán itinerarios que garanticen la conexión de este parque con la red de espacios comunes de los barrios colindantes y con la infraestructura verde municipal.

El criterio general para intervenir en el parque público será el de considerar el parque como un espacio natural donde la urbanización se ceñirá exclusivamente a la plantación de árboles y arbustos adaptados a las características biogeográficas del ámbito, a la adecuación de los caminos existentes y a la señalización adecuada para la comprensión del espacio público. Sólo se permitirá un grado mayor de intervención, con la incorporación de mobiliario urbano y el tratamiento puntual de la superficie de terreno natural, en aquellas zonas destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios del parque.

Condiciones de urbanización

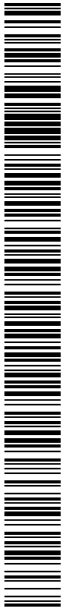
No se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere la topografía existente.

La urbanización de la zona verde correspondiente al ámbito con interés geológico, delimitado en el plano "15. Afecciones Territoriales", observará las siguientes condiciones:
▣ No se realizarán movimientos de tierras superficiales, adición de suelo vegetal ni revegetaciones.
▣ Se acondicionará y señalizará un sendero y un mirador, así como la colocación de paneles interpretativos de la evolución geológica de la zona para su uso educativo y turístico.

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 24 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	

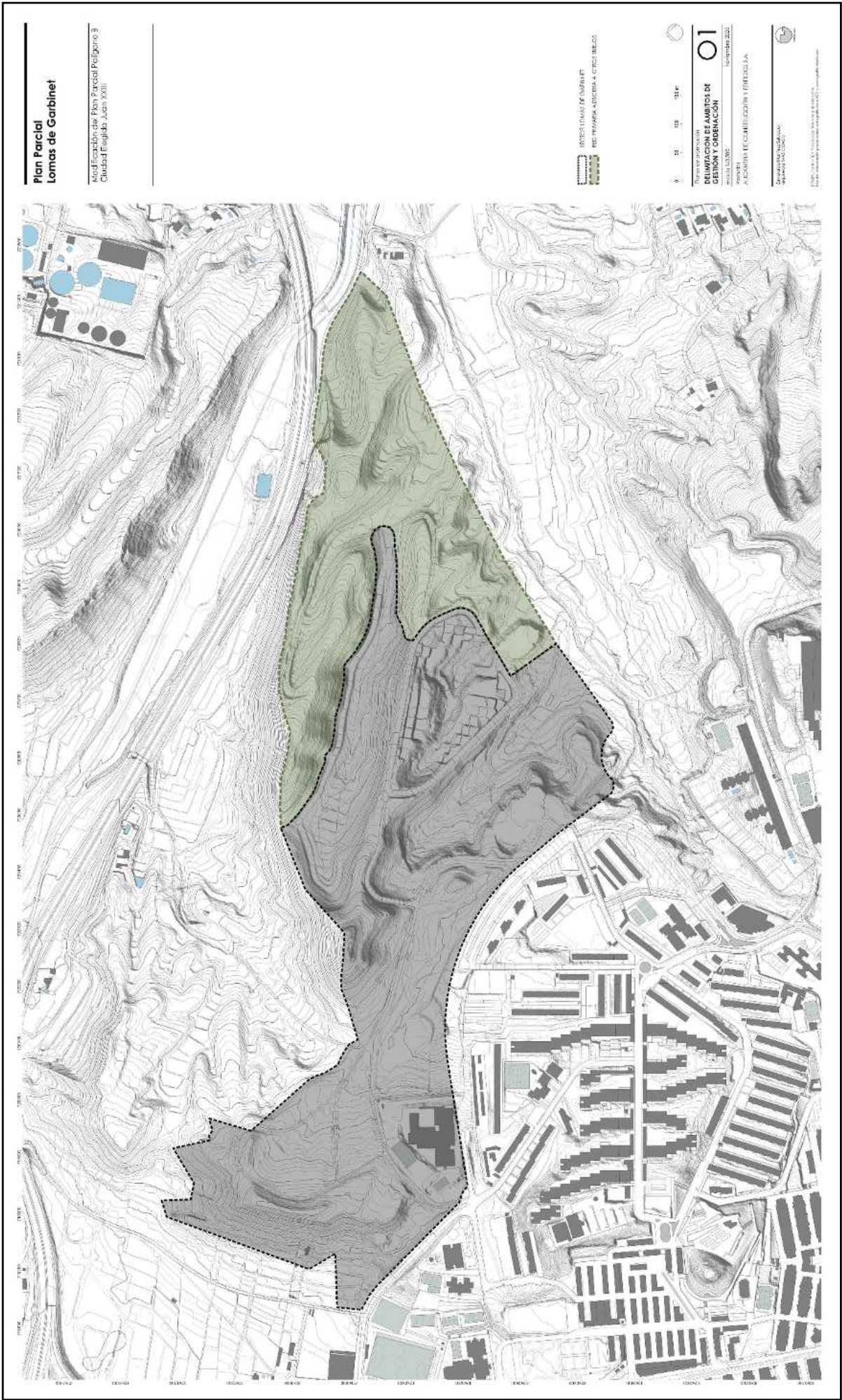
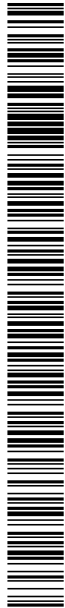
C. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
2. INFRAESTRUCTURA VERDE (Sector)
3. INFRAESTRUCTURA VERDE (Conexión)
4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN
6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN. SUELOS DOTACIONALES
7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ALINEACIONES
8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO
9. IMAGEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN (plano sin eficacia normativa)

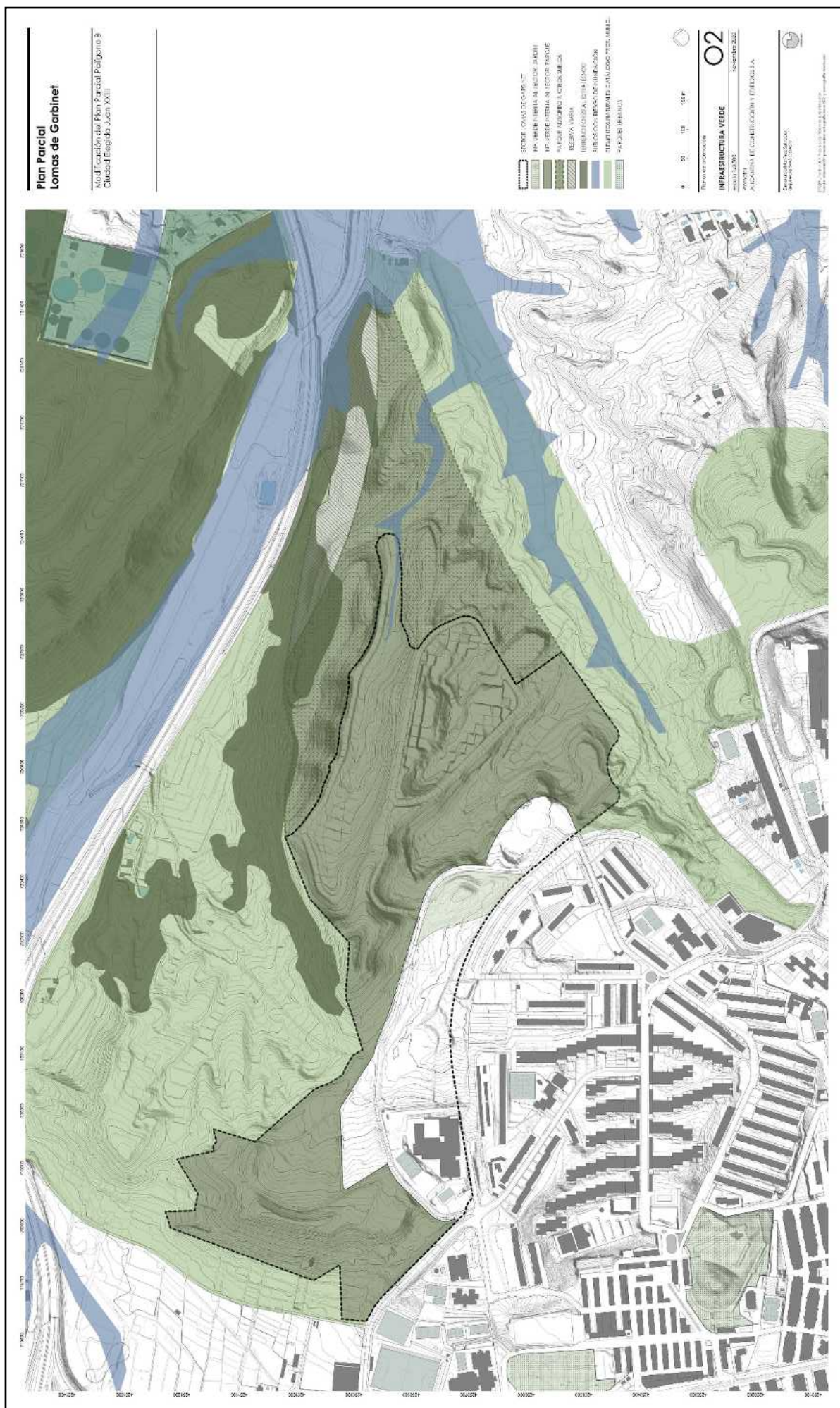


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

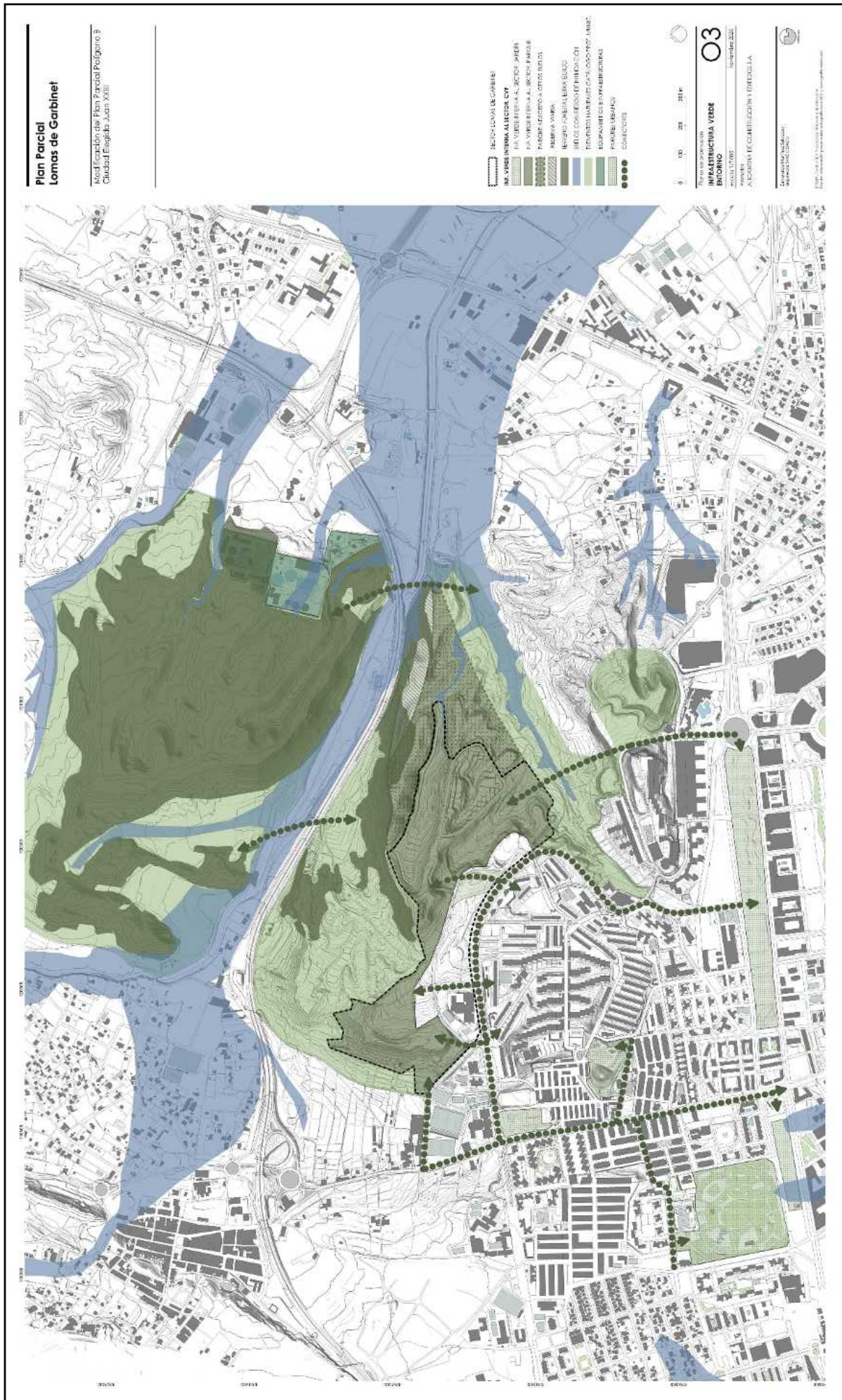
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>



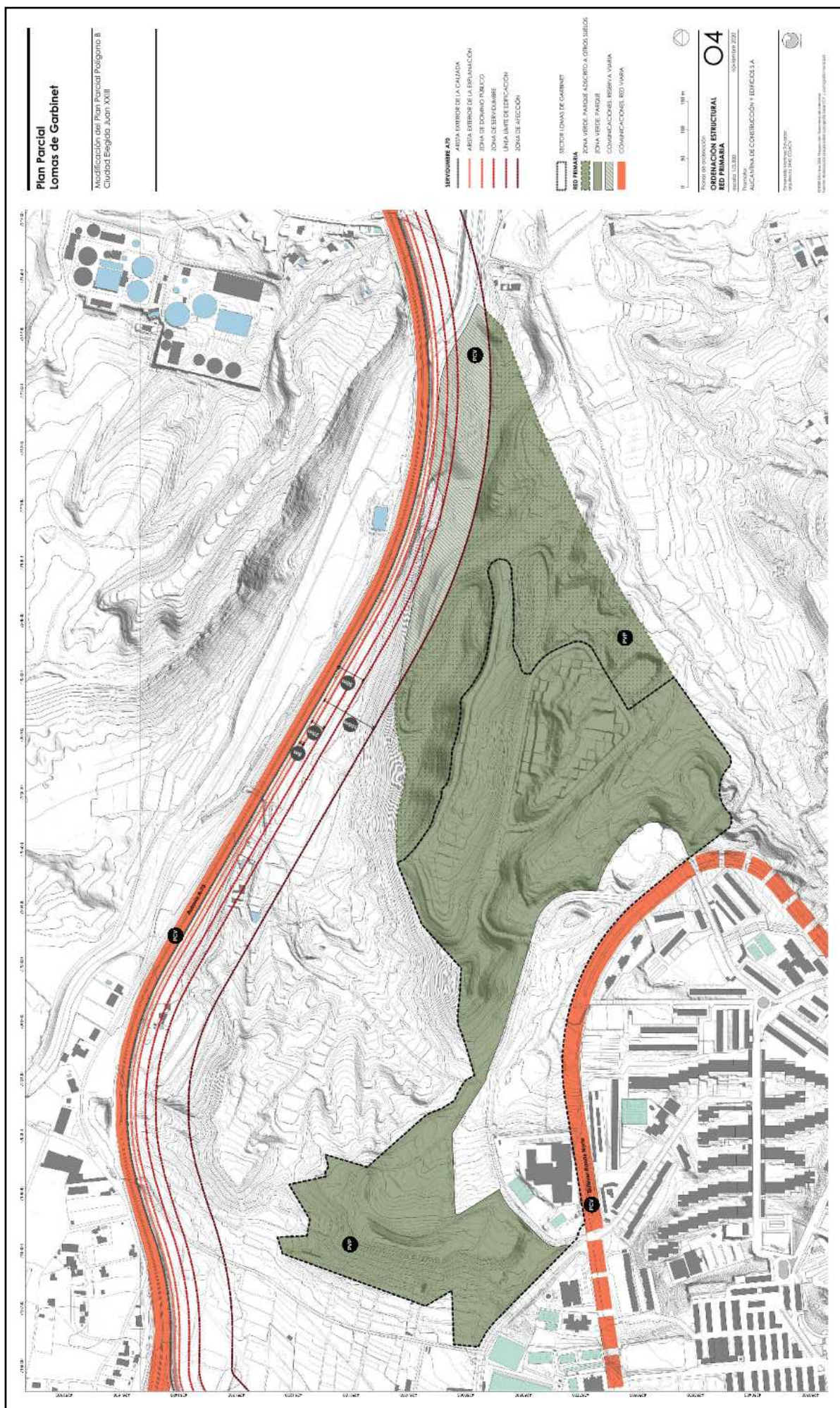
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



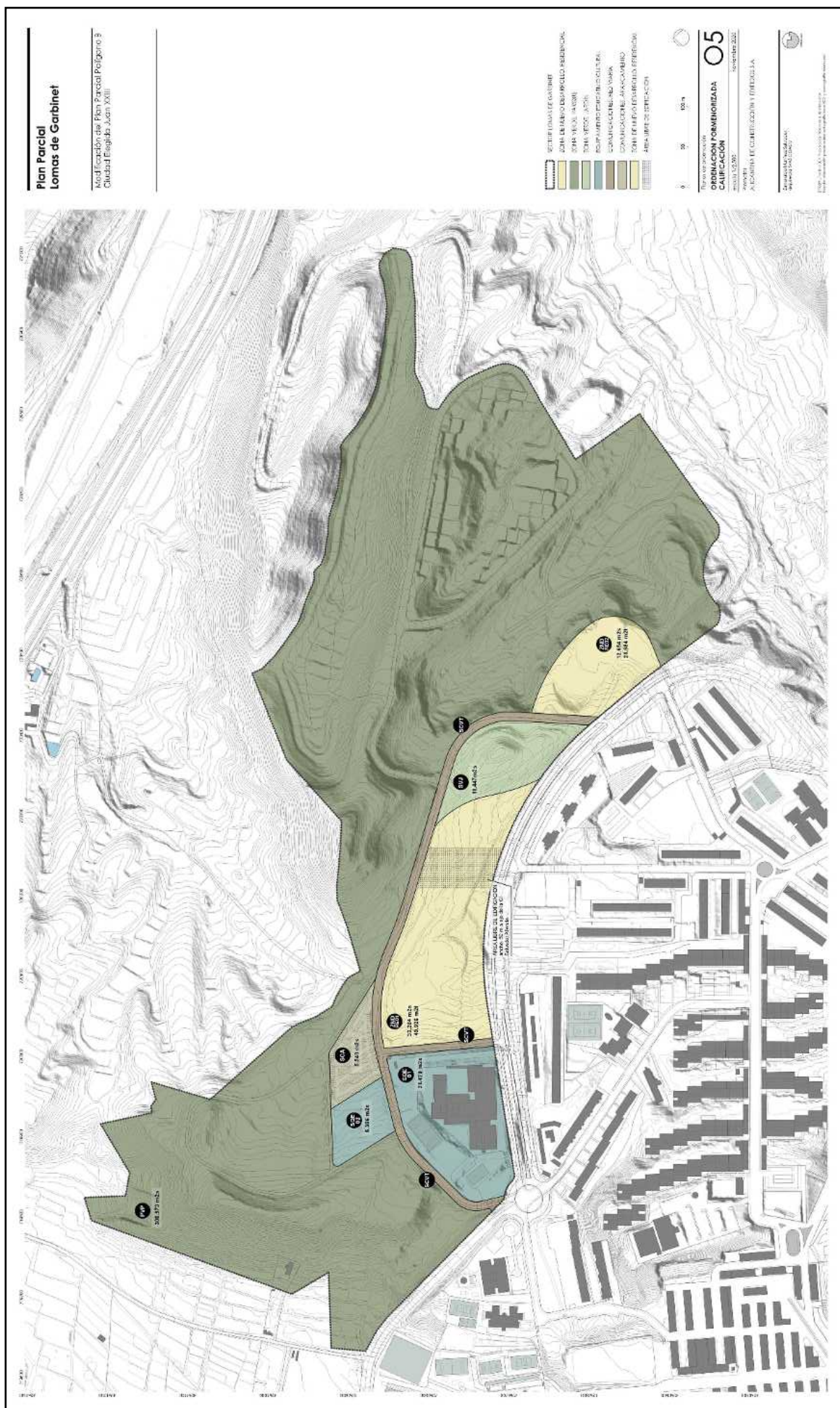
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



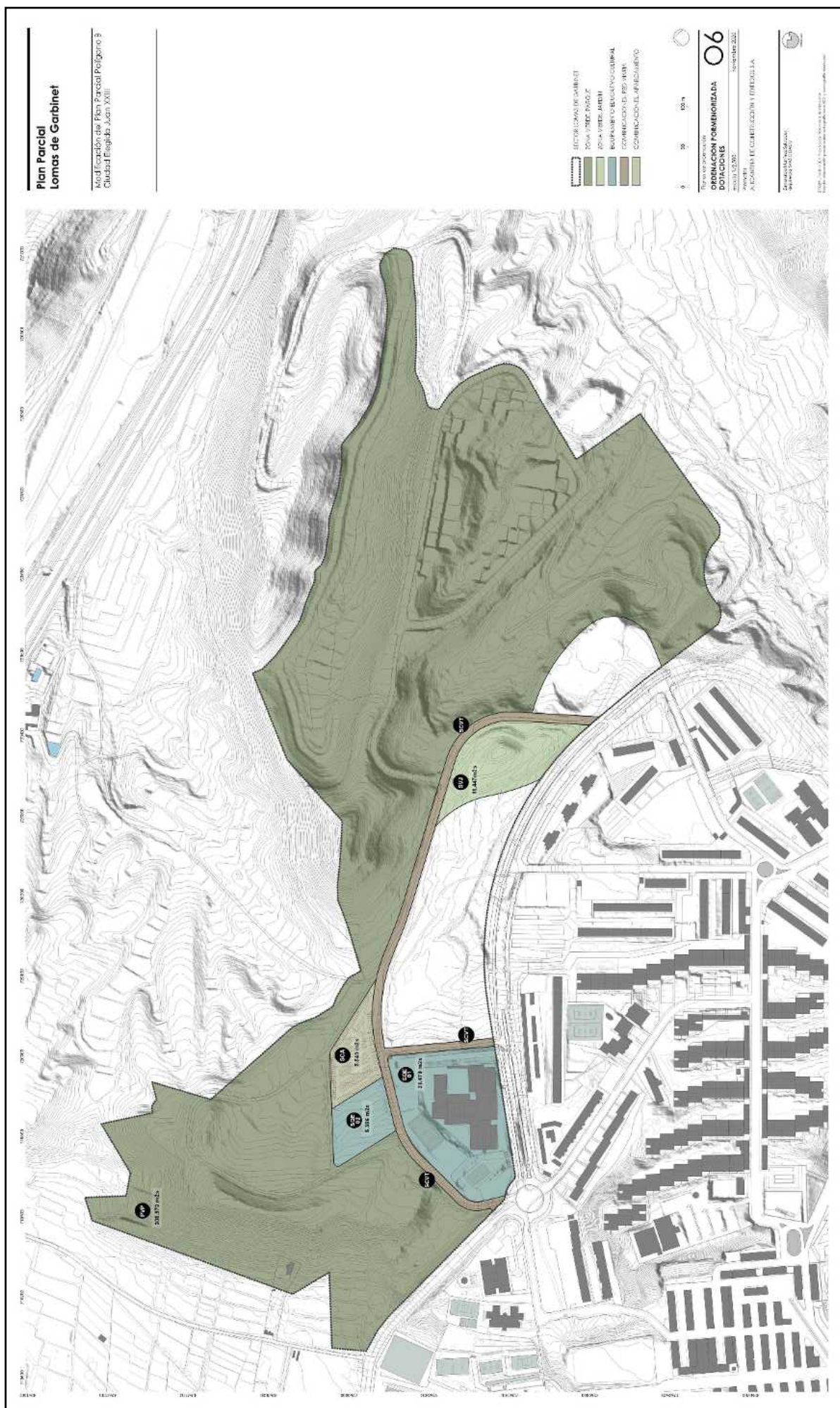
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



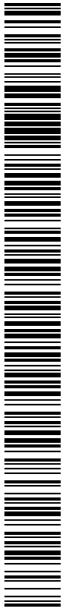
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

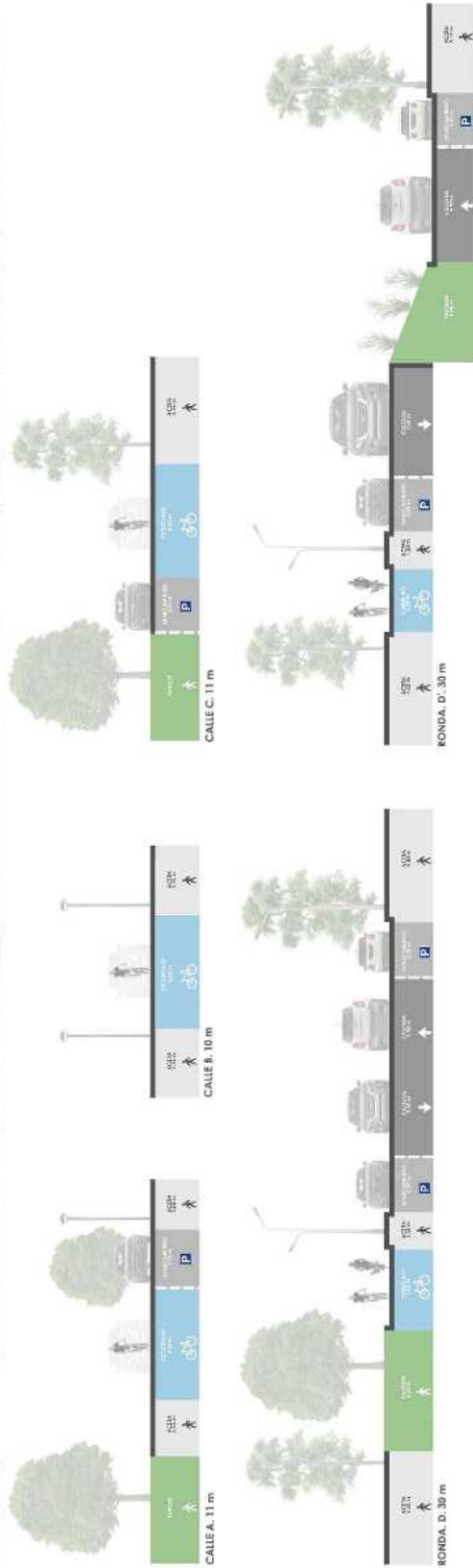
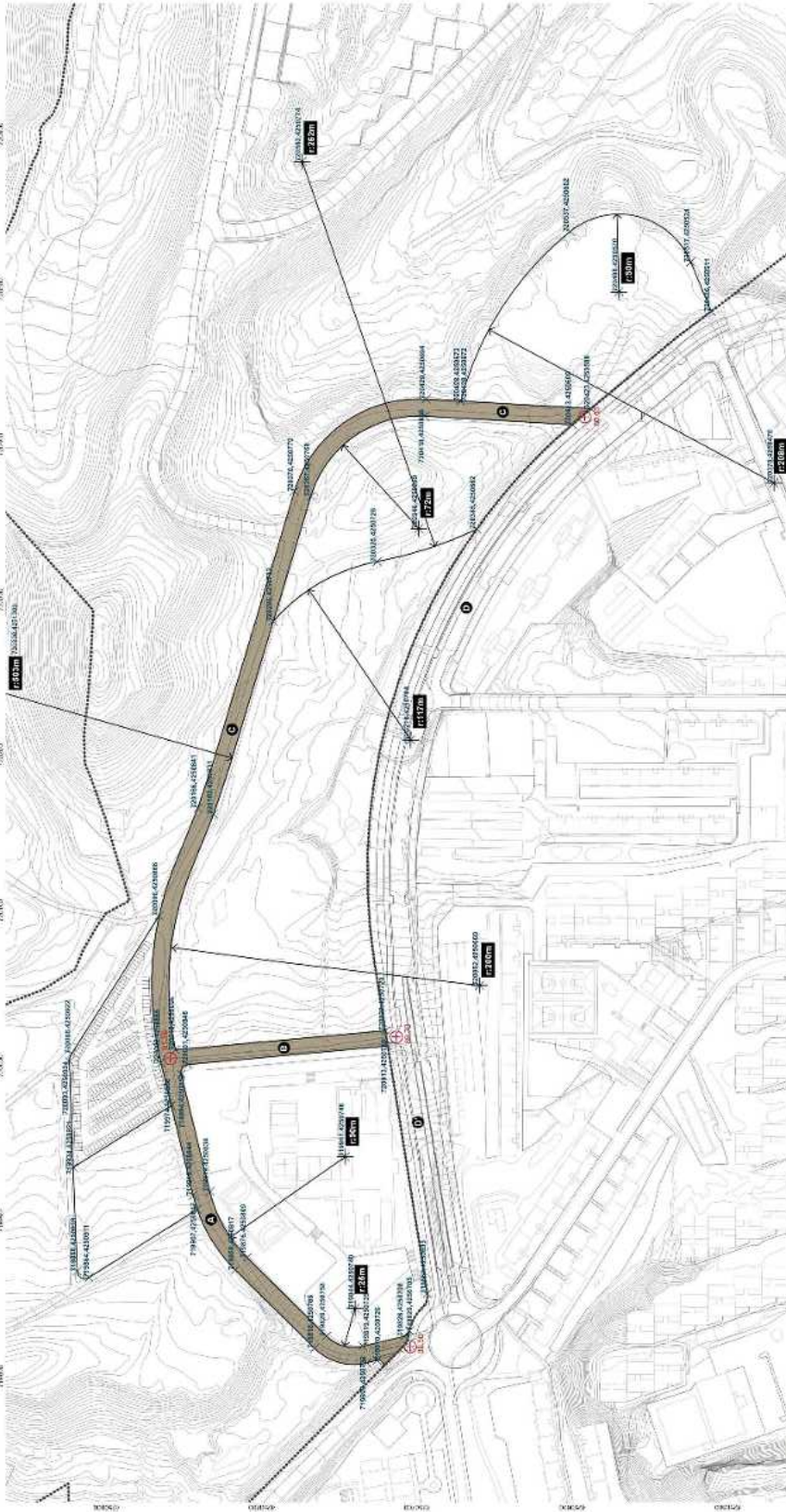


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>



Plan Parcial
Lomas de Gabinet

Modificación del Plan Parcial Polígono B
Ciudad Elegida Juan XXIII



ORDENACIÓN FORMORIZADA
ALINEACIONES

Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

Fecha: 12/2020

Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

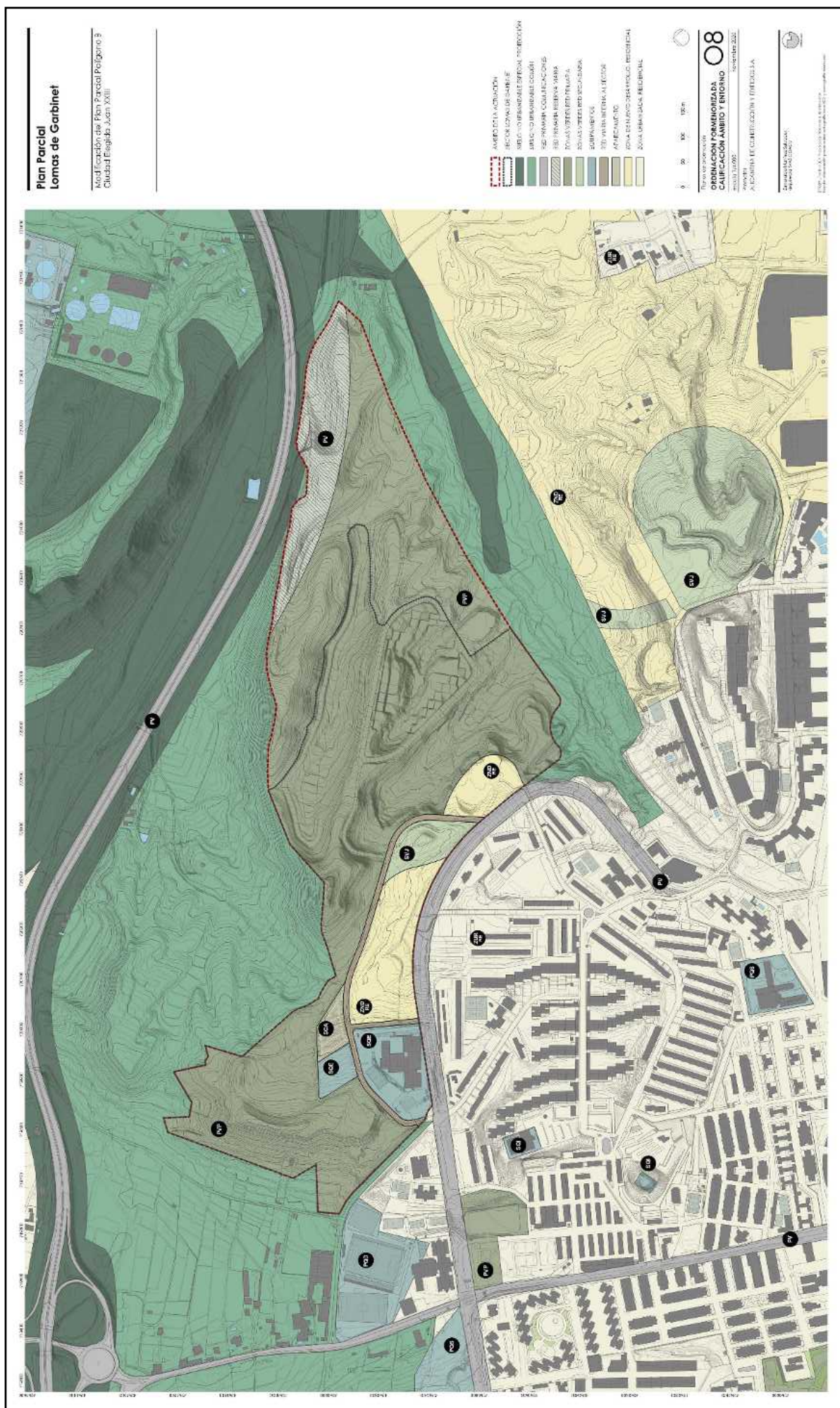
Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

Proyecto: AL-CANTIN DE CONSTRUCCION Y ENFOQUE ALA

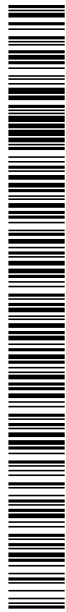
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525



Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08
Página 33 de 34

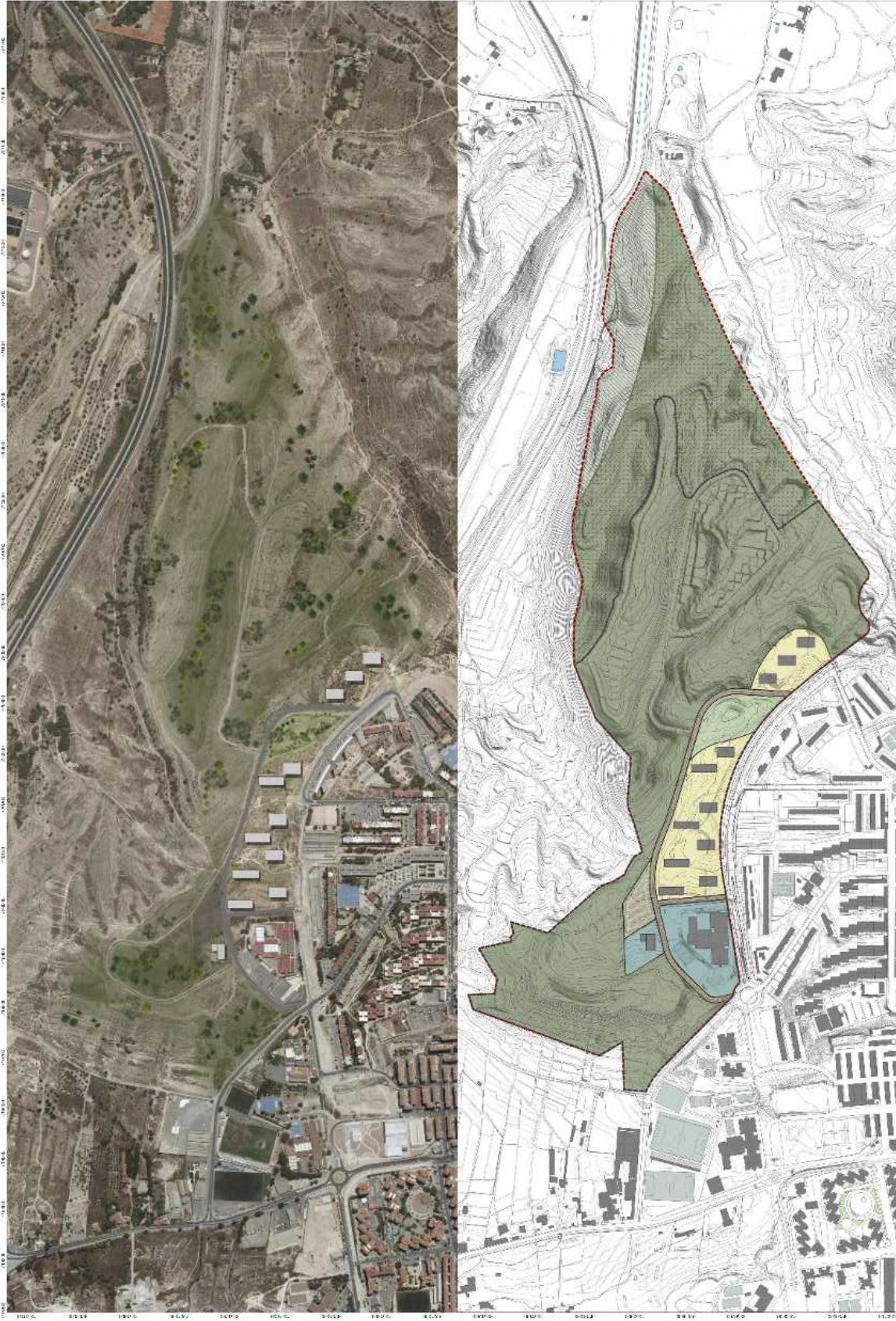
FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

Plan Parcial
Lomas de Garbinet

Modificación del Plan Parcial Polígono 8
Ciudad Elegida Juan XXIII



09
IMAGEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

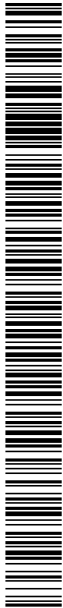
Proyecto de imagen (arquitectura normalizada)

Proyecto:
ALICANTE DE CONTRIBUCIÓN - EDIFICIOS 3.1A

Proyecto de imagen (arquitectura normalizada)

Proyecto de imagen (arquitectura normalizada)

DOCUMENTO FICHERO ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA E2020099609
Código Seguro de Verificación: cd9f0efa-9f16-420f-91d2-9b6043886858 Origen: Administración Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923516 Fecha de impresión: 18/11/2020 08:21:08 Página 34 de 34	FIRMAS 1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:53	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedelectronica.alicante.es/validador.php>

PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
VERSIÓN PRELIMINAR
NOVIEMBRE 2020