

**PLAN PARCIAL del SECTOR PAU/9  
LOMAS DE GARBINET**



**VERSIÓN PRELIMINAR**  
**Documentos con eficacia normativa**

DICIEMBRE 2025



## REDACCIÓN

José María Gómez Molina. Arquitecto urbanista  
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta y Geógrafa  
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, diciembre 2025



[info@terresestudio.com](mailto:info@terresestudio.com)

# INDICE

<b>A. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....</b>	<b>4</b>
Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	4
Capítulo 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	5
Capítulo 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	6
Capítulo 4. CONDICIONES Y REGULACIÓN DE LOS USOS.....	7
Capítulo 5. CONCEPTOS Y DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	8
Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	9
Capítulo 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS.....	13
Capítulo 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS DOTACIONALES.....	17
Capítulo 9. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.....	17
<b>C. PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>21</b>

# A. ORDENANZA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

## Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto del plan parcial

El presente de plan parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado PAU/9 Lomas de Garbinet, delimitado por la modificación puntual nº46 del PGMO de Alicante.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas de la edificación y usos del suelo regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector Lomas de Garbinet, de 584.732 m<sup>2</sup> de superficie, definido en los planos de ordenación de este plan parcial.

### Artículo 3. Contenido del plan parcial

El contenido de este plan parcial es el regulado en el artículo de 40 del TRLOTUP. 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
2. ANEXO JUSTIFICATIVO DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL ESCOLAR
3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
4. PLAN DE MOVILIDAD
5. ESTUDIO ACÚSTICO
6. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
8. MEMORIA DE IMPACTO PALEONTOLÓGICO
9. INFORME DE EVALUACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO, LA INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA
10. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### Artículo 4. Obligatoriedad e interpretación

1. Esta ordenanza de edificación y usos del suelo, junto con los planos de ordenación, 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**

El presente plan parcial es de iniciativa privada, 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 del plan parcial**

1. El plan parcial prevé una única unidad de ejecución, coincidente con la totalidad del sector, cuya superficie 584.732 m<sup>2</sup>

2. La unidad de ejecución se desarrollará mediante programa de actuación integrada, en régimen de gestión indirecta. El programa podrá dividir la unidad de ejecución en varias cuando sea preciso para facilitar su desarrollo.

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

1. Para el desarrollo del 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.

### **Capítulo 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Artículo 8. Coeficientes correctores y aprovechamiento urbanístico**

1. Se fijan los siguientes coeficientes correctores por uso y tipología:

- Residencial libre: 1
- Residencial protegido: 0,9
- Terciario en planta baja: 0,8

2. El aprovechamiento tipo provisional previsto en el presente plan parcial para el conjunto del ámbito de actuación es 0,172905 uda/m<sup>2</sup>s, resultante de dividir la totalidad del aprovechamiento objetivo, calculado en Unidades de Aprovechamiento, por la superficie total del área de reparto, que excluye la superficie de suelo público preexistente.

3. 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.

4. Tanto el aprovechamiento tipo como los coeficientes correctores podrán 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 suelo público incluido que esté afectado a uso o servicio público.
- b) Justificación de rendimientos o valoraciones diferenciadas de los usos y/o tipologías previstos en el plan parcial.

#### **Artículo 9. Zonificación del suelo**

El presente plan parcial establece la ordenación pormenorizada del sector PAU/9 Lomas de Garbinet fijando las subzonas de ordenación de suelo, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

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

ZONAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		ZONAS DOTACIONALES	
ZONAS DE USO RESIDENCIAL:		ZONAS VERDES	
Zona 1	ZND-RE 1	Parques	PVP
Zona 2	ZND-RE 2	Jardines	SVJ
Zona 3	ZND-RE 3	EQUIPAMIENTOS	
Zona 4	ZND-RE 4	Educativo-Cultural	SQE
		RED VIARIA	
		Red viaria	SCV
		Red viaria de prioridad peatonal	SCVP

**Artículo 10. Viviendas sujetas a protección pública**

La totalidad de la edificabilidad residencial correspondiente a las manzanas M1, M2, M5 y M6 se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, conforme a la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

**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, 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 colectiva o plurifamiliar. No se permitirá la vivienda unifamiliar.

**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.

**Artículo 14. Definición y características del uso dotacional**

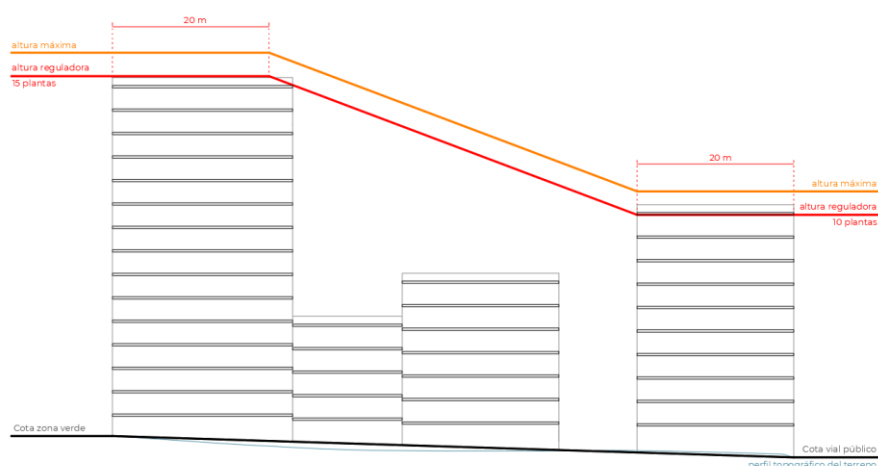
Se incluye en este uso todas las instalaciones y edificaciones necesarias para proveer a la ciudadanía de los servicios públicos necesarios para su desarrollo en educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar entre otros. Estos pueden ser de carácter docente, cultural

(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 alturas de la edificación

1. La altura reguladora se define como la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante del terreno donde se apoya la edificación, en el interior de la parcela, hasta la cara inferior del forjado de su última planta.
2. La altura máxima o total se define como la dimensión vertical medida hasta el punto más alto del edificio incluyendo cajas de ascensores y escaleras y otras instalaciones. La altura máxima es de 3 metros por encima de la altura reguladora de la edificación.
3. La medición de la altura reguladora y altura máxima se realizará a través de planos en sección y alzados de la edificación propuesta en base a los siguientes criterios y que se recoge en el esquema aclaratorio siguiente:



- a. La limitación de la altura reguladora vendrá marcada por la línea resultante de unir los puntos obtenidos de las alturas permitidas en los linderos de la parcela retranqueados 20m.
- b. La limitación de la altura máxima vendrá marcada por la línea resultante del desplazamiento de la línea de la altura reguladora una distancia de 3m.

#### **Artículo 16. 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.

Computarán al 50% los espacios exteriores cubiertos y abiertos al menos en 2 de sus lados. En caso contrario computarán al 100%.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos, espacios pasantes en planta baja con una dimensión mínima de 10m de ancho, piscinas enterradas o ubicadas en cubierta y pérgolas.

En cumplimiento de la Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana (Ley 6/2011, de 1 de abril), no computarán a efectos de edificabilidad los espacios destinados al aparcamiento de bicicletas incluidos en los edificios residenciales de vivienda colectiva.

#### **Artículo 17. 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.

### **Capítulo 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 18. Sistema de ordenación**

En términos generales, el sistema de ordenación establecido por el plan parcial es el de edificación aislada, con las 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. Para las edificaciones de este plan parcial que se adapten a esta tipología se establecen las siguientes condiciones:
  - longitud máxima del bloque: 70 m.
  - profundidad máxima del bloque: 14 m.
  - distancia mínima entre edificaciones: 10m
  - altura reguladora mínima: 16m y 5 plantas
  - cuando exista un cambio de altura en una misma edificación será mínimo de 2 plantas
- **Torre:** edificación que se caracteriza por su planta de geometría sensiblemente cuadrada o compacta. Para las edificaciones de este

plan parcial que se adapten a esta tipología se establecen las siguientes condiciones:

- o longitud y profundidad máxima: 25m.
- o distancia mínima entre edificaciones: 10m.
- o altura reguladora mínima 16m y 5 plantas
- o compatible con un zócalo terciario en planta baja de mayor dimensión.

**Artículo 19. Plantas por debajo de la rasante del terreno**

1. Se permiten plantas de sótano. Los sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado máximo 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta la cara inferior del forjado de planta baja. 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. No se permiten plantas semisótano.

**Artículo 20. Reservas de aparcamiento**

1. La reserva mínima de aparcamiento será de 1,25 plazas por vivienda.

2. En caso de edificio terciario exclusivo la reserva mínima será de 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

**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).

3. Todas las fachadas deberán tener un lenguaje arquitectónico coherente y común evitando la aparición de muros ciegos asimilables a medianeras.

**Artículo 22. Altura de planta**

1. La altura de planta será de 3m en plantas de piso y de 4m en planta baja medida entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2. Se prohíben las entreplantas o altillos

**Artículo 23. Cubiertas**

1. Las instalaciones ubicadas en cubierta no podrán quedar vistas y los elementos construidos se integrarán compositivamente con el resto de la edificación. Las cubiertas podrán disponer de un parapeto de hasta 1m para ocultar instalaciones.

2. Se prohíbe el aprovechamiento bajo cubierta, entendido como la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

**Artículo 24. Vallados**

1. Los vallados alrededor de las parcelas se ajustarán a las siguientes condiciones:

- la altura máxima será de 2 m.
- dispondrán de una base o zócalo macizo de 1m y la parte superior estará compuesta por un cerramiento ligero.
- se permite adosar vegetación por el interior a modo de cerca vegetal.
- en caso de existir desnivel en la parcela el vallado irá paralelo a la rasante del espacio público colindante

2. Se autorizan portadas en las fachadas hasta una altura máxima de 2,50 m en los lugares de acceso a la parcela, así como hornacinas o elementos decorativos.

**Artículo 25. Urbanización interior de parcelas**

1. Cuando existan espacios privados libres en el interior de las parcelas, al menos el 30% de la superficie total de la parcela tendrá un tratamiento vegetal o características permeables.

2. En el caso de existir desniveles topográficos en la parcela se podrán realizar abancalamientos con un máximo de 0,80m de altura.

**Artículo 26. Condiciones de sostenibilidad y eficiencia de las edificaciones**

Los proyectos presentados para la solicitud de licencia de las edificaciones deberán justificar adecuadamente que el diseño de los edificios ha sido realizado bajo criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética, mediante un anexo específico en el que se recoja el cumplimiento de las siguientes medidas:

a. Se prohíbe el diseño de fachadas con alta transmitancia térmica y sin elementos adecuados de protección solar. Las fachadas deberán

diseñarse priorizando la eficiencia energética y el confort térmico interior, mediante soluciones constructivas que minimicen la ganancia térmica solar y favorezcan la protección solar pasiva.

b. La distribución interior de la edificación garantizará la ventilación cruzada de las viviendas. Todas las viviendas con una superficie superior a 80 m<sup>2</sup> deberán disponer de un mínimo de dos orientaciones, que podrán ser opuestas o en esquina. En caso de no cumplir este requisito, se deberá justificar técnicamente que la solución propuesta garantiza niveles adecuados de ventilación natural y confort térmico.

c. Los edificios deberán incorporar sistemas de producción de energía renovable que contribuyan a la autosuficiencia energética. Como objetivo orientativo, se procurará alcanzar una cobertura suficiente para garantizar la autosuficiencia energética del consumo correspondiente a los elementos comunes, estimado en aproximadamente el 30% del consumo total. Las instalaciones de energía renovable deberán integrarse en el diseño arquitectónico del edificio.

d. Las edificaciones dispondrán de una red separativa de aguas pluviales.

e. Las edificaciones que dispongan de espacios ajardinados deberán contar con una red de riego independiente del abastecimiento de agua potable, alimentada preferentemente por aguas pluviales y/o por la red municipal de agua regenerada.

f. Los sistemas de alumbrado deberán cumplir los siguientes requisitos:

- En los espacios comunes de uso esporádico, los interruptores serán temporizados o con detección de presencia.
- La iluminación exterior vinculada a los edificios dispondrá de dispositivos automáticos para su encendido y apagado en función de la luz natural.

#### **Artículo 27. 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 mediante un anexo específico donde se recoja el cumplimiento de las siguientes medidas:

a. Se fomentará la presencia de diferentes tipologías de vivienda para garantizar su adecuación a los diferentes tipos de núcleos familiares. Se

entiende por tipología de vivienda diferenciada cuando varía en metros y número de dormitorios. Cada edificación debe incorporar al menos:

- 2 tipologías de vivienda en edificaciones entre 1 y 30 viviendas
- 3 tipologías de vivienda en edificaciones de más de 30 viviendas

b. En la planta baja de las edificaciones, se reservará un espacio específico para el aparcamiento de 2 bicicletas por vivienda que debe estar cubierto. La superficie que se destine a este uso no computará a efectos de edificabilidad.

c. Las edificaciones deberán disponer de espacios comunitarios a razón de 2m<sup>2</sup> por vivienda. Estos espacios podrán destinarse a usos como salas polivalentes, zonas de estudio, áreas de descanso, gimnasios u otros equipamientos compartidos que fomenten la vida en comunidad y favorezcan la interacción social entre residentes.

## Capítulo 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS

### Artículo 28. ZND-RE1

1. Ámbito de aplicación: manzana M1

2. Usos:

- Planta baja: residencial, terciario en todas sus clases y dotacional.
- Plantas de piso: Residencial y terciario oficinas.
- En edificio exclusivo: Residencial, terciario en todas sus clases y dotacional

3. Parcelación: no se permite

4. Tipología: Torre

5. Coeficiente de edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

6. Posición de la edificación:

- Retranqueo: 4 m a todos los lindes
- La edificación se dispondrá en el ámbito definido como "Zona edificable" según el plano de ordenación "O5. Ordenanza"

7. Altura reguladora y número máximo de plantas: 46 m y 15 plantas

8. Los sótanos podrán ocupar máximo el 70% de la parcela.

9. Zona libre de edificación:

- Es la definida en el plano de ordenación "O5. Ordenanza parcelas lucrativas".

- Usos permitidos: deportivos, recreativos y de instalaciones.
- Se permite la construcción de pérgolas
- Se permiten las construcciones auxiliares para instalaciones que no puedan ubicarse integradas en la edificación por inviabilidad técnica.

**Artículo 29. ZND-RE2**

1. Ámbito de aplicación: manzana M2, M3, M4, M7 y M8.

2. Usos:

- Planta baja: residencial, terciario en todas sus clases y dotacional.
- Plantas de piso: Residencial y terciario oficinas.
- En edificio exclusivo: Residencial, terciario en todas sus clases y dotacional

3. Parcela mínima:

- Superficie igual o superior a 1.500 m<sup>2</sup>
- Circulo inscribible: diámetro mínimo 25 m
- Frente de parcela a vial mínimo 40 m

4. Tipología: Torre y bloque

5. Coeficiente de edificabilidad: 2,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

6. Posición de la edificación:

- Retranqueo: 4 m a parcelas colindantes
- La edificación se dispondrá en el ámbito definido como “Zona edificable” según el plano de ordenación “O5. Ordenanza parcelas lucrativas”

7. Altura reguladora y número máximo de plantas: las indicadas en el plano de ordenación “O5. Ordenanza parcelas lucrativas” en función de la posición de la edificación respecto de las alineaciones señaladas.

8. Las edificaciones de más de 10 plantas no podrán superar el 50% de la superficie ocupada por la edificación.

9. Los sótanos podrán ocupar máximo el 70% de la parcela.

10. Zona libre de edificación:

- Es la definida en el plano de ordenación “O5. Ordenanza parcelas lucrativas”
- Usos permitidos: deportivos, recreativos y de instalaciones.
- Se permite la construcción de pérgolas

- Se permiten las construcciones auxiliares para instalaciones que no puedan ubicarse integradas en la edificación por inviabilidad técnica.

**Artículo 30. ZND-RE3**

1. Ámbito de aplicación: manzana M5 y M10.
2. Usos:
  - Planta baja: Terciario en todas sus clases y dotacional.
  - Plantas de piso: Residencial y terciario oficinas.
  - En edificio exclusivo: Residencial, terciario en todas sus clases y dotacional
3. Parcelación: no se permite
4. Tipología: Torre con zócalo terciario
5. Coeficiente de edificabilidad: 3,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
6. Edificabilidad terciaria: mínimo 20%
7. Posición de la edificación: la edificación se dispondrá en el ámbito definido como “Zona edificable” según el plano de ordenación “O5. Ordenanza parcelas lucrativas” teniendo una ocupación mayor en planta baja que en el resto de plantas.
8. Altura reguladora y número máximo de plantas: 31 m y 10 plantas
9. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela.
10. Zona libre de edificación:
  - Es la definida en el plano de ordenación “O5. Ordenanza parcelas lucrativas”
  - Usos permitidos: los vinculados a los usos terciarios de las plantas bajas.
  - Los pavimentos, materiales y soluciones constructivas de estos espacios tendrán características análogas a los utilizados en el proyecto de urbanización del plan parcial.
  - No se permiten pérgolas
  - No se podrán cerrar ni delimitar con elementos fijos de modo que se garantice el uso público de estos espacios.
  - Se permitirán aterrazamientos siempre que cumplan con un recorrido accesible entre los espacios públicos colindantes.
11. Se prohíbe el vallado de las parcelas. El espacio no ocupado por la edificación será de uso público.

### Artículo 31. ZND-RE4

1. Ámbito de aplicación: manzana M6 y M9.
2. Usos:
  - Planta baja: terciario en todas sus clases y dotacional.
  - Plantas de piso: Residencial y terciario oficinas.
  - En edificio exclusivo: Residencial, terciario en todas sus clases y dotacional
3. Parcela mínima:
  - Superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>
  - Circulo inscribible: diámetro mínimo 25 m
4. Tipología: Torre con zócalo terciario
5. Coeficiente de edificabilidad: 3,40m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
6. Edificabilidad terciaria: mínimo 19%
7. Posición de la edificación: la edificación se dispondrá en el ámbito definido como "Zona edificable" según el plano de ordenación "O5. Ordenanza parcelas lucrativas" teniendo una ocupación mayor en planta baja que en el resto de plantas.
8. Altura reguladora y número máximo de plantas: 31 m y 10 plantas
9. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela.
10. Zona libre de edificación:
  - Es la definida en el plano de ordenación "O5. Ordenanza parcelas lucrativas"
  - Usos permitidos: los vinculados a los usos terciarios de las plantas bajas.
  - Los pavimentos, materiales y soluciones constructivas de estos espacios tendrán características análogas a los utilizados en el proyecto de urbanización del plan parcial.
  - No se permiten pérgolas
  - No se podrán cerrar ni delimitar con elementos fijos de modo que se garantice el uso público de estos espacios.
  - Se permitirán aterrazamientos siempre que cumplan con un recorrido accesible entre los espacios públicos colindantes.
11. Se prohíbe el vallado de las parcelas. El espacio no ocupado por la edificación será de uso público.

## Capítulo 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONAS DOTACIONALES

### Artículo 32. Equipamiento SQE

1. Uso: educativo cultural
2. Condiciones de la edificación:
  - Coeficiente de edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.
  - 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. 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. La edificación existente en las parcela dotacionales SQE en fecha de aprobación del presente Plan Parcial se considera adecuada al planeamiento.

### Artículo 33. Parque PVP y Jardines SVJ

1. Usos: Además del propio de parque, zona de recreo y expansión, se permiten pequeñas edificaciones dotacionales, de restauración y recreativas.
2. Condiciones de la edificación:
  - Coeficiente de edificabilidad: 0,002m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Superficie máxima de cada edificación: 300 m<sup>2</sup>t.
  - Número de plantas: 2.
  - Altura reguladora: 8 metros.
  - Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación.

## Capítulo 9. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

### Artículo 34. Condiciones de sostenibilidad y eficiencia de la urbanización

1. En relación a los espacios ajardinados y zonas verdes:
  - a. 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.

b. 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.

2. La urbanización de la zona verde correspondiente al ámbito con interés geológico, delimitado en el plano "14. 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.
- Se realizará la correspondiente prospección paleontológica y memoria de impacto, previo a cualquier intervención u obra que implique excavación y/o movimiento de tierras.

3. La urbanización de la zona verde correspondiente a Parque PVP, delimitado en el plano "14. Afecciones Territoriales", observará las siguientes condiciones:

- 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 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
- Se prohíbe el uso de pavimentos impermeables en todo el ámbito del parque

4. En relación a las instalaciones urbanas:

a. 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.

b. La urbanización integrará la red de agua regenerada municipal destinada a zonas verdes públicas y privadas conectada a la red de riego de agua regenerada municipal.

- c. La red de recogida de aguas pluviales será separativa mediante sistema urbanos de drenaje sostenibles.
- d. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación de las aguas pluviales a la red de riego.
- e. La urbanización dispondrá de una red de riego para de las zonas verdes del parque y arbolado independiente del abastecimiento de agua potable que esté alimentada por las aguas pluviales y por la red de agua regenerada municipal. Para el uso eficiente de este sistema será necesario la ubicación de un depósito acumulador enterrado.
5. En relación a los espacios urbanizados:
- a. La urbanización de zonas verdes y ámbitos peatonales se realizará 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.
- b. Los asfaltos que se empleen en la urbanización de las calles del sector serán fono-absorbentes.

**Artículo 35. 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.
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%

# C. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O1. INFRAESTRUCTURA VERDE
- O2. ZONIFICACIÓN
- O3. SISTEMA DOTACIONAL
- O4. RED VIARIA
- O5. ORDENANZA PARCELAS LUCRATIVAS
- O6. RED DE ESPACIOS COMUNES
- O7. IMAGEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN (plano sin eficacia normativa)

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "PAU/9 LOMAS DE GARBINET"**  
VERSIÓN PRELIMINAR  
DICIEMBRE 2025

