

ORDENANZAS

(NORMATIVA MODIFICADA INCLUYENDO LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Nº 2 DEL PLAN PARCIAL)

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN DE “AGUA AMARGA”

ALICANTE
OCTUBRE - 2015

Índice

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.....	1
ARTICULO I.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS.....	1
ARTICULO I.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS	1
ARTICULO I.3. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS	1
ARTICULO I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
ARTICULO I.5. OBLIGATORIEDAD.....	1
ARTICULO I.6. EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA	1
ARTICULO I.7. PATRIMONIALIZACIÓN	2
ARTICULO I.8. DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN.....	2
ARTICULO I.9. TERMINOLOGÍA	3
TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	4
ARTICULO II.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	4
ARTICULO II.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	5
ARTICULO II.3. ESTUDIOS DE DETALLE.....	5
ARTICULO II.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS	5
ARTICULO II.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6
ARTICULO II.6. OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	7
ARTICULO II.7. CONSERVACIÓN Y DESARROLLO.....	7
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	8
ARTICULO III.1. NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES	8
ARTICULO III.2. EDIFICABILIDAD	8
ARTICULO III.3. ALINEACIÓN EXTERIOR	10
ARTICULO III.4. LÍNEA DE EDIFICACION. ALINEACIÓN INTERIOR	10
ARTICULO III.5. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	10
ARTICULO III.6. ACCESIBILIDAD.....	10
ARTICULO III.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	10
ARTICULO III.8. APARCAMIENTOS.	11
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION	11

ARTICULO IV.1. TERMINOLOGÍA	11
ARTICULO IV.2. USO TERCARIO.....	11
ARTICULO IV.3. USO INDUSTRIAL.....	12
ARTICULO IV.4. USO DOTACIONAL	14
ARTICULO IV.5. USO INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	14
TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS.....	15
CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES PRELIMINARES	15
ARTICULO V.1.1. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS.....	15
ARTICULO V.1.2. ZONAS.....	15
ARTICULO V.1.3. EDIFICABILIDAD	15
CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USOS TERCARIOS	16
ARTICULO V.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.....	16
ARTICULO V.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	16
ARTICULO V.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	16
ARTICULO V.2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA .	17
ARTICULO V.2.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.....	17
ARTICULO V.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES	18
CAPÍTULO 3º CONDICIONES PAPTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL-HOTELERA	19
ARTICULO V.3. 1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN.....	19
ARTICULO V.3. 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	19
ARTICULO V.3. 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	20
ARTICULO V.3. 4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA .	20
ARTICULO V.3. 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD.....	21
ARTICULO V.3. 6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES	21
CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y URBANOS.....	21
ARTICULO V.4. 1. DELIMITACION	21
ARTICULO V.4. 2. CONDICIONES VARIAS	21
APÍTULO 4ºA CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO.....	22
ARTICULO V.4A. 1. DELIMITACION	22
ARTICULO V.4A. 2. CONDICIONES VARIAS.....	22

CAPÍTULO 5º	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES	22
ARTICULO V.5. 1.	DELIMITACIÓN.....	23
ARTICULO V.5. 2.	SEGREGACIONES O PARCELACIONES	23
ARTICULO V.5. 3.	CONDICIONES VARIAS	23
ARTICULO V.5. 4.	ACTIVIDADES Y USOS.....	23
ARTICULO V.5. 5.	MOBILIARIO URBANO.....	23
CAPÍTULO 6º	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO	23
ARTICULO V.6.1.	INTEGRACIÓN	23

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

ARTICULO I.1. OBJETO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Ordenación del Sector Agua Amarga contenidas en los planos y los restantes documentos del mismo, reglamentando las condiciones de uso y de la edificación sean públicos o privados.

ARTICULO I.2. INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Es intención de estas Ordenanzas desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

ARTICULO I.3. FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística así como de las disposiciones generales y particulares del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

ARTICULO I.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como suelo urbanizable "Agua Amarga", ámbito del Plan Parcial Agua Amarga modificativo del P.G.M.O. de Alicante afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

ARTICULO I.5. OBLIGATORIEDAD

El Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible para cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio).

ARTICULO I.6. EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

De acuerdo con lo establecido en el Art. 58 y 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de los Art. 131 y 132 del Texto Refundido de La Ley del Suelo, aprobado por R.D.L. 1/92 desde la mera publicación del contenido del acuerdo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, éste es inmediatamente ejecutivo, pero solo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Los Planes entran plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a La Ley Estatal 7/1985,

de 2 de abril de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia tan pronto reciba el documento de la Administración que lo aprueba definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

La aprobación definitiva del Plan Parcial lleva implícita la declaración de la utilidad pública o del interés social, a efectos de la expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la Actuación Integrada en los términos previstos por la presente Ley y por el propio Programa.

ARTICULO I.7. PATRIMONIALIZACIÓN

1. El derecho de aprovechamiento se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable. (Art.26 del texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992).
2. La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable, delimitado por el sector requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:
 - a) La aprobación de la ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan Parcial.
 - b) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la Urbanización.
 - c) Complemento a la Normativa del P.G.M.O.A.
3. Por lo que concierne al Art. 60.2 de La Ley6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y con el Art. 27 del Texto Refundido de La Ley del Suelo aprobado por R.D.L. 1/1992 el aprovechamiento susceptible de apropiación —o aprovechamiento subjetivo— por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan Parcial, será el resultado de referir a su superficie el 85% de aprovechamiento tipo del Área de Reporto en que se encuentre.

ARTICULO I.8. DOCUMENTACIÓN Y GRADO DE VINCULACIÓN

1. Según el Art. 54.2 B) de la L.R.A.U., un Parcial puede ser modificativo de Plan General en lo referente a las determinaciones a las que se refiere el Art. 18 y los apartados B), C), I) y J) del Art. 17.1 de la mencionada Ley. El resto de determinaciones que el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante debe establecer e identificar como de "Ordenación Estructural", a efectos de obtener la homologación para el Sector que conforma el ámbito del presente Plan Parcial, (establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo, tipologías, densidades máximas, coeficiente de máxima edificabilidad. etc.), y que el Plan Parcial no tiene potestad para modificar, deben de venir reflejadas en el correspondiente Expediente de Homologación, que modifica, por adición o por sustitución, determinaciones del Plan General vigente.

Puesto que la tramitación de dicho Expediente de Homologación es idéntico a la del presente Plan Parcial y de hecho se puede tramitar junto a él, en virtud de lo anteriormente expuesto, así como de los Art. 27 y 28 de La Ley 6/1994. Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:

1. Memoria Justificación de la Ordenación y sus determinaciones, Información Urbanística y estudios complementarios.
 2. Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
 3. Planos. De Información y de Ordenación.
 4. Estudio de Impacto Ambiental.
 5. Anexo. Expediente de Homologación del Plan Parcial "Agua Amarga", Documentación literaria y gráfica.
2. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señalan para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan Parcial de Ordenación como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.
 3. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
 4. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

ARTICULO I.9. TERMINOLOGÍA

A los efectos de estas Ordenanzas así como los otros documentos del presente Plan Parcial, y no viendo necesidad de introducir una terminología diferente a la del P.G.M.O. de Alicante, salvo en los supuestos que se hayan desarrollado concretamente en los Artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones Generales de los Usos y Actividades").

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTICULO II.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación queda calificado en alguna de las siguientes zonas, en función del uso dominante en la misma:

1. ZONAS TERCIARIAS

1.1.-Usos terciarios

U.T.

Uso dominante: Oficinas

Excepcionalmente, en la parcela denominada UT-3 colindante a la docente privado, podrá darse indistintamente dentro del uso terciario de acuerdo con el Cap. 3° de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente en el municipio, el uso dominante de oficinas o el alojamiento temporal.

1.2.-Comercial - Hotelero

C.H.

Uso dominante: Comercial y alojamiento temporal.

2. DOTACIONAL

2.1.-Equipamiento y Servicios Urbanos

E.S.

Uso dominante: Equipamientos y Servicios.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público. Los denominados con la clave EI/I son de dominio privado y están destinados a albergar infraestructuras a las compañías suministradoras.

2.2.- Espacios Libres

E.L.

Uso dominante: Áreas Ajardinadas y Naturales.

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

2.3.-Equipamiento escolar privado

E.D.

Uso dominante: Docente privado (preescolar EGB, FP y demás enseñanzas).

3. TRANSPORTE

3.1.- Viario Estructural

T.V.E.

Uso dominante: Viario

Lo constituyen las vías de tráfico que dentro del Sector pertenecen a la red primaria estructural de dotaciones públicas.

3.2.- Viario Pormenorizado

T.V.P.

Uso dominante: Viario

Constituido por el Viario de carácter pormenorizado definido por el Plan Parcial para dar acceso a las distintas zonas de su ámbito.

3.3.- Estacionamiento

T.E.

Uso dominante: Viario (Estacionamiento).

Todo el sistema Viario es de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

ARTICULO II.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Acorde al Art. 33 de la L.R.A.U., el sector que define el ámbito de ordenación del presente Plan Parcial está constituido por una única Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución, constituye el ámbito completo de una Actuación Integrada, obra pública de urbanización que podrá ser realizada de una sola vez o por fases conforme a una única Programación.
2. El ámbito de la Unidad de Ejecución prevista en el presente Plan Parcial podrá ser redelimitada por el Programa de la correspondiente Actuación Integrada acorde a lo indicado en el Artículo 33.6 de la L.R.A.U.

ARTICULO II.3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Podrán ser objeto de Estudio de Detalle todos aquellos espacios que acuerde el Excmo. Ayuntamiento de Alicante de oficio o a instancia de particulares en virtud de lo dispuesto en el Art. 26 y Art. 52 de La Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.
2. Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido para los mismos en el Art. 6 del Título I de las Ordenanzas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, siempre que lo dicho en el mismo no entre en discrepancia con el cumplimiento de la L.R.A.U.

ARTICULO II.4. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

1. Acorde al Art. 29 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, la Urbanización y la posterior o simultánea, edificación del Suelo Urbanizable, dentro del ámbito del presente Plan Parcial requiere la previa concurrencia de:
 - a) La aprobación del presente Plan Parcial.

- b) La Programación para ejecutar la ordenación pormenorizada definida en este Plan mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.
2. Se realizará un Programa para la programación de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución que conforma la totalidad del ámbito del Sector del presente Plan Parcial.

Dicho programa se ajustará en su Objeto, Determinaciones, Documentación, Elaboración y Tramitación a lo dispuesto para tal fin en La Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística.

ARTICULO II.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento de ejecución que tiene como objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructuras necesarios tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos. Se redactarán con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de Técnico distinto a su redactor.
2. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación.
3. No podrán modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.
5. Puesto que las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación integrada o de una de sus fases (según el Art. 33 de la L.R.A.U.) y una Actuación Integrada en la Obra Pública de Urbanización conjunta de dos o más parcelas realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación (según el Art.6.3 de la L.R.A.U.), al incluir el ámbito del Sector del presente Plan Parcial una única Unidad de Ejecución que delimita el ámbito de una Actuación Integrada, deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del Plan y ajustado tanto a las determinaciones del mismo como a las del Programa que efectúe la programación, en concordancia con lo expuesto en el Art. 11.4 de las presentes Ordenanzas.
6. La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los Art. 34 y Art. 53 de la L.R.A.U., y a sus

homólogos del P.G.M.O. de Alicante en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

ARTICULO II.6. OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. No podrán otorgarse licencias de edificación en la Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a los cargos de la Actuación y haber quedado garantizado la Urbanización de dicha parcela simultánea, o al menos, a su edificación.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales, en las condiciones que se establecen en las presentes Ordenanzas.

2. La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por el Capítulo III del Título IV de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.
3. La documentación, garantías y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en los artículos 9.2.b), 15 y 17 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A.

ARTICULO II.7. CONSERVACIÓN Y DESARROLLO

1. De acuerdo con el espíritu de esta Normativa de conjugar la conservación del Patrimonio Histórico con el desarrollo actual de la ciudad, en el caso de hallazgos de restos Arqueológicos inmuebles merecedores de ser protegidos, cuya conservación entre en colisión con algún proyecto de edificación ya iniciado, la Delegación Provincial de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante y el Ayuntamiento, estudiarán si la conservación deberá ser in situ o si cabe la posibilidad de desmontar los restos en cuestión y trasladarlos a otro lugar para su conservación y disfrute cultural público.
2. Serán criterio fundamentales para la toma de una decisión al respecto, la significación histórica de los restos en sí mismos y la importancia de su localización para la comprensión y testimonio de la distribución espacial de culturas precedentes.
3. Dependiendo de la importancia de los restos hallados, y cuando se decida su conservación in situ, la Delegación de la Conselleria de Cultura de la Generalitat Valenciana en Alicante, determinará si la misma puede llevarse a cabo integrando los restos en el sótano y/o plantas del edificio en proyecto, o si por el contrario la conservación debe ser libre e incompatible con una nueva edificación.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO III.1. NORMAS GENERALES PARA LAS ZONAS EDIFICABLES

Las condiciones comunes a las zonas edificables, relativas al volumen, condiciones estéticas, de seguridad, de salubridad, así como de calidad y confort son las expresadas en el Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A.

Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las contenidas en los Artículos siguientes del presente Título, así como las contenidas en los Artículos del Título V de estas Ordenanzas.

ARTICULO III.2. EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la adjudicación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

Puesto que, por el Convenio suscrito para la redacción del presente Plan Parcial, los parámetros máximos definidos en el expediente de homologación para el sector vienen determinados en términos de superficie construida, la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas vendrá dada pues en términos de superficie máxima construida.

2. No hallándose definido el concepto de superficie construida en el vigente P.G.M.O. de Alicante se dan a continuación los criterios de cómputo de superficie edificada para el ámbito del presente Plan Parcial:

A) Superficie edificada por planta:

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los pasajes de acceso a espacios libres interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, o los patios cubiertos según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A., las plantas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ella, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.
3. Asimismo se exceptúa de la superficie edificada por planta los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal, que se destine el edificio.

4. Se incluirán en el cómputo de La superficie edificada los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:
 - Cuerpos volados cerrados y miradores: cien por ciento (100%).
 - Terrazas cubiertas: Computarán al 50%.
 - Balcones, balconadas: no computan.
5. No se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta semisótano. En planta baja tampoco computará el espacio destinado a garaje.
6. En las anteriores consideraciones se entiende por espacio habitable el de altura útil superior a 1,50 metros. Par tanto, no computarán a efectos de superficie edificada las plantas técnicas de altura inferior a 1,50 m., o aquellos espacios cuya altura útil sea inferior a 1,50 m.

B) Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

C) Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante las siguientes medidas:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

D) Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable, entendiendo por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de la que se ha deducido la superficie de viario, espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación, salvo si las ordenanzas particulares especifican lo contrario.

ARTICULO III.3. ALINEACIÓN EXTERIOR

1. La alineación exterior es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

ARTICULO III.4. LÍNEA DE EDIFICACION. ALINEACIÓN INTERIOR

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la que delimita por sí sola o conjuntamente con la alineación exterior y líneas de retranqueo el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que solo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja, a todas o varias plantas de pisos.

ARTICULO III.5. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

ARTICULO III.6. ACCESIBILIDAD

Todas las edificaciones tanto de titularidad pública como privada, cumplirán las normas derivadas del cumplimiento del Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y normas que lo desarrollen.

ARTICULO III.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Los centros de transformación colocados en linderos de los parcelas edificables serán tratados de manera acorde a la edificación previsible en la parcela, de manera que queden integrados en la misma como un elemento arquitectónico más, dentro de los proyectos de edificación y urbanización interna que se realicen para dichas parcelas.

Si el centro de transformación se encuentra dentro de uno de los espacios de cesión, se actuará también con el mismo criterio.

ARTICULO III.8. APARCAMIENTOS.

Dentro de cada parcela resultante se preverán un número de plazas de aparcamiento mayor al resultante de dividir la superficie edificada de la parcela por cien (100). Si, en función del uso al que sea destinada la parcela, el P.G.M.O.A. propone otra cantidad de plazas más restrictiva, se tomará esto en lugar de la aquí indicada.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACION

ARTICULO IV.1. TERMINOLOGÍA

1. **Uso Global.**- Es aquel que el P.G.M.O.A. asignó con carácter dominante para el sector.
2. **Uso Predominante.**- Es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.
3. **Uso Complementario.**- Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico. por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.
4. **Uso Compatible.**- Es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquel. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.
5. **Uso Prohibido.**- Es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

ARTICULO IV.2. USO TERCARIO

1. Se definen como usos terciarios, en general, aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas tales como los de hospedaje temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración.
2. A los efectos de estas normas se contemplan dentro del uso global de usos terciarios los siguientes:
 - Servicios de Alojamiento temporal.
 - Comercio.
 - Oficinas.
3. Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPITULO TERCERO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE, así como las Ordenanzas particulares de zona que les afecten del presente Plan Parcial.

ARTICULO IV.3. USO INDUSTRIAL

1. Los usos industriales comprenden las actividades y operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Condiciones de admisión de actividad.

Los usos industriales que tendrían cabida en el ámbito del sector Agua Amarga serían aquellos que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

1. Tengan una dedicación casi exclusiva al proceso de Investigación y Desarrollo (I+D), con un carácter eminente de servicio empresarial (las actividades recogidas en los epígrafes 73.10 y 73.20 de la C.N.A.E.).
2. Realizan una actividad con dedicación mayoritaria a la producción, pero utilizando medios de alta tecnología para la elaboración de dichos productos.
3. Se dedican a la producción de elementos de alta tecnología, como pueden ser los indicados en el epígrafe DL) de la C.N.A.E. o trabajan en los Campos de Telecomunicaciones, Robótica, Automatización, Aviónica, Nuevos Materiales, Microelectrónica, Informática, Óptica, Biotecnología, Industria farmacéutica, o actividades similares, todas ellas con un alto porcentaje de I+D.

Será condición indispensable para el uso industrial a implantarse, derivado del planteamiento ecológico del propio Plan Parcial por la zona en la que se encuentra, que dicho uso sea de carácter "limpio", es decir, tenga nulo carácter contaminante.

3. Condiciones Generales de los Usos Industriales admitidos en el ámbito del Plan Parcial Agua Amarga.

1. Impacto Ambiental.-

Cumplirán las condiciones indicadas en el Capítulo Primero del Título IV del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, así como aquellas más restrictivas de las presentes Ordenanzas.

2. Dotación de garajes.-

Se dispondrá una plaza de garaje por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

3. Servicios de Aseo.-

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada 1000 metros cuadrados de superficie de producción o fracción superior o 500 metros cuadrados.

En cualquier caso dispondrán, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para cada sexo.

4. Circulación interior.-

Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

En cualquier caso estará de aplicación lo indicado en la NBE-CP 91, para situaciones más restrictivas.

5. Ordenación de la carga y descarga.-

Cuando la superficie de producción supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil metros deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

6. Vertidos industriales.-

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

7. Condiciones Estéticas.-

Aquellos edificios destinados o uso industrial deberán tener una estética exterior acorde al ámbito primordialmente terciario, de alto nivel, en el que se encuentra, de tal forma que no desmerezca en absoluto dicho entorno. Cuidará sobremanera la calidad de los espacios no ocupados, ajardinados y otros, dentro de su parcela.

ARTICULO IV.4. USO DOTACIONAL

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general, de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio o bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana.
2. A los efectos de estas normas se contemplan dentro del uso global dotacional los siguientes:
 - Espacios Libres.
 - Servicios Urbanos.
 - Equipamientos.
3. Para todo aquello relativo a las situaciones y posiciones compatibles, regirá el CAPITULO QUINTO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE ALICANTE, así como las Ordenanzas Particulares de zona que les afecten, del presente Plan Parcial.

ARTICULO IV.5. USO INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

1. Se consideran como tal al conjunto de elementos y espacios destinados al transporte viario, ferroviario o portuario.
2. A efectos de estas ordenanzas se contemplan dentro del uso global de infraestructuras de transporte las siguientes:
 - Viario Estructural. Perteneciente a la red primaria o estructural del Plan General con carácter de vía colector.
 - Viario Pormenorizado. Con carácter de viario local.
 - Estacionamiento.
3. Para todo aquello relativo a condiciones generales sobre infraestructuras establecido se estará en lo establecido en el Art. 104 del CAPITULO QUINTO DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE, así como las Ordenanzas Particulares de zonas que les afecten, del presente Plan Parcial.

TITULO V. ORDENANZAS DE ZONAS

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTICULO V.1.1. CONDICIONES PARTICULARES U ORDENANZAS DE ZONAS

Las condiciones u ordenanzas de zonas son aquellas que junto con las generales que se establecen en los Títulos III y IV de las presentes Ordenanzas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

ARTICULO V.1.2. ZONAS

El Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las distintas zonas con condiciones particulares:

- a) Zona Usos Terciarios
- b) Zona Comercial- Hotelera
- c) Zona Equipamientos y Servicios Urbanos
- d) Zona Espacios Libres
- e) Zona de Estacionamiento
- f) Equipamiento Escolar Privado

ARTICULO V.1.3. EDIFICABILIDAD

1. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- i. La edificabilidad máxima construida en el ámbito sería de 135.898 m², resultado de la suma de las edificabilidades correspondientes a las parcelas originales (UT-1, UT-2, UT-3, UT-4, UT-5, ES, ED y CH).

Desglose de edificabilidades:

Zona	Edificabilidad m ² construido
UT-1	22.641 m ²
UT-3	30.587 m ²
Actual Campus OAMI (ES-2 + ES-4 + ES-5 + ES)	58.170 m ²
ED	9.500 m ²
CH	15.000 m ²
TOTAL	135.898 m²

La edificabilidad construida para la zona, distribuida en uno o varios volúmenes podrá adoptar libertad compositiva.

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USOS TERCIARIOS

ARTICULO V.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Comprende esta zona la que con esta nomenclatura viene tramada en el Plano de zonificación del Plan Parcial. El tipo de Ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

ARTICULO V.2.2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

El uso predominante de la zona es el de oficinas.

- Usos complementarios: Comercial y hotelero.
- Usos compatibles: Usos dotacionales y usos industriales. Dentro de estos últimos se permiten solo los usos restringidos previstos en el artículo IV.3 del Título IV de las presentes Ordenanzas.

Se permite también el uso Residencial con la limitación de una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas.

Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

- Usos Prohibidos: Los no descritos.

ARTICULO V.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 2.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 25 m.
2. Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.
4. La parcela a segregar con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo.

ARTICULO V.2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 5,00 m. En parcelas con superficie superior a 3.000 m², los retranqueos mínimos al resto de linderos serán de 7 m. En cualquier caso, si se demuestra que es materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la parcela, podrán disminuirse los retranqueos indicados de 5 m a 4 m y de 7 m a 6 m, quitando la limitación del tercio de la altura, debiéndose demostrar fehacientemente dicha imposibilidad. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicará las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y las líneas imaginarias que unen las rasantes oficiales para los linderos laterales.

2. El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares, debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.
3. Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre paramentos verticales no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $\left[\frac{2}{3} \left(\frac{h+h'}{2} \right) \right]$. Podrá disminuirse esta separación hasta un mínimo de la mitad de la mayor de sus alturas respectivas cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificación asignada a la parcela, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.
4. Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
5. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de la parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m, adosada a fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, estos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.
6. A fin de poder obtener una ordenación lo más coherente posible, será necesario la realización de un Estudio de Detalle previo a la licencia de edificación para cada una de las zonas siguientes: U.T. Zona 1, U.T. Zona 2.

Dichos Estudios de Detalle tendrán por objeto:

- A) La ordenación de los volúmenes edificables dentro de la zona ámbito del Estudio de Detalle.

B) Prever o reajustar las alineaciones y rasantes, en su caso.

El Estudio de Detalle podrá modificar las condiciones de posición de la edificación en la parcela expresadas en el presente artículo si lo considera necesario.

ARTICULO V.2.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

1. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
2. Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

Zona	Edificabilidad m² construido
UT-1	22.641 m ²
UT-2	30.587 m ²
TOTAL	53.228 m²

3. La altura máxima de la edificación expresada en números de plantas y metros será de PB + III y 16'25 metros. Puntualmente se admite que la edificación llegue a PB + V y 23'75 metros, del 15% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

La altura mínima de planta baja será de 4'00 m y de planta piso 3'00 m.

4. Por encima de la altura máxima establecida se permiten las construcciones indicadas en el Art. 55.5 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A. salvo el caso de planta ático, que no está permitida.
5. En aquellos casos en que la edificación oculte vistas al mar en su nivel de Planta Baja desde las zonas de espacios libres, se recomienda una solución porticada, que no computaría a efectos de edificabilidad sobre rasante, salvo los elementos cerrados de acceso u otro uso, que computaran según lo indicado en el Art. LII.2 de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

ARTICULO V.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1. Todas aquellas cubiertas de edificios que sean visibles desde algún punto de otra edificación de zonas colindantes con cota superior, tendrán tratamiento de fachada vista, ajardinamiento o zonas peatonales, evitando en lo posible la ubicación de maquinaria que no esté camuflada con una cierta estética arquitectónica, e impidiendo los vertidos nocivos, visibles o no visibles.

No tendrán materiales reflectantes que puedan molestar su visión, permitiéndose lucernarios. bóvedas acristaladas, etc.

2. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en un 40% de su superficie total.

3. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior, tendrán una fábrica de, al menos, 0,50 m de altura y un máximo de 1,50 m. Hasta la altura máxima de cerramiento exterior de 2,10 m se llegará mediante celosías o vegetación.

En el caso de que el cerramiento de la parcela se lleve a cabo con la propia edificación y por lo tanto a una distancia del límite de propiedad igual o superior al retranqueo exigido por este Plan, la franja de terreno entre el plano de fachada y la alineación exterior, deberá cuidarse con un tratamiento de urbanización adecuado a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales. Deberán igualmente fijarse hitos que dejen muestra inequívoca de propiedad del suelo.

CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL-HOTELERA

ARTICULO V.3. 1. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el Plano de Zonificación del Plan Parcial.

El tipo de ordenación de la edificación es edificación abierta.

ARTICULO V.3. 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1. El uso predominante de la zona es el de Comercial y Hotelero, prohibiéndose expresamente la implantación de grandes establecimientos comerciales. Dentro del uso comercial se admiten los usos comerciales propiamente dichos, los Servicios y las Salas de Reunión. Se admite también dentro de la zona la ubicación de una Estación de Servicio.

Se considera que en el ámbito ordenado solo deben tener cabida aquellas actividades comerciales que procuren a las necesidades de las personas que trabajen en las instalaciones, no siendo admisibles instalaciones comerciales susceptibles de generar una afluencia importante de gente de carácter externo a la OAMI.

De los 15.000 m² construidos que se permiten dentro de la zona para los usos aquí indicados, se establecen unos máximos para cada uno de ellos a fin de evitar un único uso para la totalidad de la zona:

1. Servicio de alojamiento temporal ≤ 10.000 m² construidos.
2. Resto de Actividades ≤ 10.000 m² construidos.
3. La suma total de los usos anteriores no será nunca mayor de 15.000 m² construidos.
4. Se impide la instalación de establecimientos comerciales de venta al por menor que superen una dimensión de 500 m² de sala de venta. Por otro lado, el total de la superficie de venta dedicada a uso comercial propiamente dicho no podrá superar los 1.500 m².

2. Se admiten como usos complementarios del comercial y hotelero los indicados en el Art. 95.3 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A., así como los siguientes:
 - a) Uso residencial: Para viviendas inherentes al uso (dirección, conserjes, vigilantes. etc.) excepto en Planta Baja y siempre y cuando la superficie destinada a viviendas no exceda del 5% de la total construida.
 - b) Dotacionales: En planta baja o en edificio exclusivo.
 - c) Uso terciario en su categoría de Oficinas.
3. Al permitirse la coexistencia de los usos antes reseñados se pretende la posibilidad de generar un complejo edificatorio lúdico empresarial que sirva de foco de atracción para la totalidad de la ordenación.

ARTICULO V.3. 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

1. Las parcelas resultantes tanto del proyecto de reparcelación, como de agregaciones o segregaciones, tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 metros.
2. Todas las parcelas resultantes deberán tener acceso bien por vía pública o mediante viario privado.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie o dimensiones salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.
4. Las parcelas a segregar con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras no tendrán que cumplir las condiciones de parcelación definidas en este artículo.

ARTICULO V.3. 4. CONDICIONES PARTICULARES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior, guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquellas. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 5,00 metros. No obstante la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

Se exceptúa de lo dispuesto anterior los edificios destinados a usos distintos del hotelero, que podrán adosarse a la alineación exterior.

2. El volumen edificable máximo permitido en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones principales o auxiliares, debiendo todas ellas respetar lo indicado en el punto anterior.
3. Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre paramentos verticales no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de las alturas respectivas:

$$\left[\frac{2}{3} \left(\frac{h + h'}{2} \right) \right]$$

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

ARTICULO V.3. 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ALTURA Y EDIFICABILIDAD

1. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
2. En esta zona la edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos es de 15.000 m².

El índice de edificabilidad máxima construida para parcela resultante es de 0,881 m²/m².

3. La altura máxima de la edificación expresada en números de plantas y metros sería de PB + III y 16,25 metros.

La altura mínima de planta baja será de 4,00 m y de planta piso 3,00 m.

4. Por encima de la altura máxima establecida se permite lo indicado en el Art. 55.5 de las Ordenanzas del P.G.M.O.A. salvo planta ático.

ARTICULO V.3. 6. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

1. Serán las mismas que las definidas en el ARTICULO V.2.6 de las presentes Ordenanzas.
2. No se admitirán vallas de cerramiento ni similores recayentes a la alineación exterior, en aquellos edificios destinados a usos comerciales.

CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y URBANOS

ARTICULO V.4. 1. DELIMITACION

Comprende esta zona la que con la misma nomenclatura viene tomada en el plano de Calificación del presente Plan Parcial.

ARTICULO V.4. 2. CONDICIONES VARIAS

Los usos permitidos dentro de la zona son los de equipamiento y servicios urbanos según las pormenorizaciones establecidos por el P.G.M.O.A. en sus Art. 102 y 103 dentro del Capítulo 5º del Título IV de sus Normas Urbanísticas, con los siguientes excepciones:

1. Las condiciones de parcelación, posición de la edificación en la parcela, ocupación, altura y edificabilidad serán las mismas que las indicadas en los artículos V.2.3, V.2.4 y V.2.5 de las presentes Ordenanzas, con las siguientes salvedades:
 - a) La edificación no podrá sobrepasar la línea exterior. Los retranqueos mínimos a los lindes de parcela serán iguales o mayores a 3 m. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero medianero siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes.

- b) La edificabilidad máxima construida para la zona es de 40.722 m², distribuida en uno o varios volúmenes pudiendo adaptar libertad compositiva. Esta superficie máxima construida es el resultado de la suma de las parcelas ES-2, ES-3, ES-4 y ES.
2. Dentro de estas ordenanzas se incluyen unas subzonas E/I que son reservas de suelo destinadas a albergar infraestructuras que se cederán a las Compañías Suministradoras.
3. Estudios de detalle. Será de aplicación lo establecido en el artículo II.3 de las ordenanzas del Plan Parcial "Agua Amarga".
No será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle previa a la solicitud de licencia siempre que las edificaciones e instalaciones proyectadas cumplan con los parámetros de ocupación, altura, posición de la edificación y edificabilidad establecidos en este mismo artículo".

CAPÍTULO 4ºA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USO EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO

ARTICULO V.4A. 1. DELIMITACION

Comprende esta zona la que con la misma nomenclatura viene tomada en el plano de Calificación del presente Plan Parcial.

ARTICULO V.4A. 2. CONDICIONES VARIAS

El uso permitido dentro de La zona es el de equipamiento escolar privado según las pormenorizaciones establecidas en el P.G.M.O.A. con las siguientes excepciones:

1. Las condiciones de posición de la edificación en la parcela, ocupación y altura serán las mismas que las indicadas en los artículos V.2.4 y V.2.5 de las presentes Ordenanzas, con las salvedades siguientes:

Toda la zona calificada como equipamiento escolar privado se considera una única parcela indivisible. Sólo se podrán segregar, de ser necesario, las parcelas con uso E/I para cesión a las Compañías Suministradoras.

La edificabilidad máxima construida para la zona es de 9.500 m², distribuida en uno o varios volúmenes, pudiendo adoptar libertad compositiva.

El índice de edificabilidad construida máxima es de 0,475 m²/m².

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

ARTICULO V.5. 1. DELIMITACIÓN

Comprenden estas zonas las que con las mismas nomenclaturas vienen tramadas en el Plano de Calificación del Plan Parcial. La superficie total destinada a espacios libres de 58.573 m² de suelo, repartido entre 6 zonas.

Si bien la zona 5 no cumple el requisito del círculo inscrito de 30 metros exigidos por el Reglamento de Planeamiento del T.R. de La Ley del Suelo, su ubicación estratégica en la entrada al complejo recomienda su calificación como tal zona verde. En cualquier caso, puesto que su tamaño es pequeño y la cesión de zonas verdes es muy superior a la exigida por la Ley 6/94 (20.000 m²), no provoca dicha zonificación ningún incumplimiento de los mínimos obligados.

ARTICULO V.5. 2. SEGREGACIONES O PARCELACIONES

Dado el uso específico de las zonas así calificadas, no se permitirá su segregación o parcelación, quedando en su totalidad de uso y dominio público.

ARTICULO V.5. 3. CONDICIONES VARIAS

Se regirá por las condiciones de los usos dotacionales especificados en el CAPITULO 5º DEL TITULO IV DE LAS ORDENANZAS DEL P.G.M.O.A., con las excepciones indicadas en los siguientes artículos del presente Capítulo.

ARTICULO V.5. 4. ACTIVIDADES Y USOS

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la administración o en régimen de concesión.

ARTICULO V.5. 5. MOBILIARIO URBANO

Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano, o edificaciones complementarias de las instalaciones, siempre que la superficie construida total de estas no sobrepase el 5% de la superficie de los mismos, acorde a lo indicado en el artículo 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.A.

CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTO

ARTICULO V.6.1. INTEGRACIÓN

A fin de que el estacionamiento público previsto en el presente Plan Parcial se integre visualmente en el sistema de espacios libres y no se convierta en una plataforma de asfalto

falta de estética en un lugar tan representativa como en el que se encuentra, dicho estacionamiento garantizará mediante el adecuado arbolamiento dicha integración, cumpliendo al menos lo siguiente:

1. Cada tres plazas de aparcamiento en línea o cada cuatro (4) plazas en batería, se plantará un árbol que además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos. Se permitirá otra disposición siempre y cuando se demuestre más favorable que la presente.

Se evitará en lo posible la colocación de marquesinas duras o similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.