

PLAN GENERAL DE SANT JOAN D´ALACANT  
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 03



BORRADOR DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

estudio

MG

arquitectura y urbanismo

C/ Pérez Medina, 19 entreplanta derecha, (03007) ALICANTE

JUAN CARLOS MAJÁN GOMEZ, arquitecto

Tel: 965.13.12.48

[www.estudio-mg.com](http://www.estudio-mg.com)

[info@estudio-mg.com](mailto:info@estudio-mg.com)

## ÍNDICE GENERAL

<b>1</b>	<b>PLANEAMIENTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>3</b>
1.1	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	3
1.2	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	4
1.2.1	NORMATIVA ESTATAL .....	4
1.2.2	NORMATIVA AUTONÓMICA (COMUNIDAD VALENCIANA) .....	4
<b>2</b>	<b>OBJETO.....</b>	<b>9</b>
2.1	INTRODUCCIÓN.....	9
2.2	INCIDENCIA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA SOBRE LOS CASCOS HISTÓRICOS .....	11
2.3	LA APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	18
<b>3</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>PROPUESTA .....</b>	<b>22</b>
4.1	ÁMBITO y DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN .....	22
4.2	NORMAS URBANÍSTICAS.....	24
4.1	ANEJO 1.- FICHAS DE ZONA.....	66
4.2	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	89
4.3	FICHAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES .....	96
4.4	ESTUDIO DE PAISAJE Y CATÁLOGO DE PAISAJES .....	102
4.4.1	ESTUDIO DE PAISAJE .....	102
4.4.2	CATÁLOGO DE PAISAJE .....	108
4.4.3	MODIFICACIONES .....	109
<b>5</b>	<b>CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE .....</b>	<b>112</b>
5.1	CONTENIDO DE LAS DEUT DEL PLAN GENERAL .....	112
5.2	CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE PAISAJE Y CATÁLOGO DE PAISAJES .....	113
5.3	CUMPLIMIENTO DE LA LOTUP .....	113
<b>6</b>	<b>AFECCIONES AMBIENTALES .....</b>	<b>117</b>
<b>7</b>	<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL Y ESTRATÉGICA TERRITORIAL .....</b>	<b>118</b>
7.1	CONCEPTOS GENERALES.....	118
7.2	TRAMITACIÓN .....	121
<b>8</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>127</b>
8.1	DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS ZONAS NUH (Plan vigente) .....	127
8.1	DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS ZONAS NUH (Modificación) .....	129

# 1 PLANEAMIENTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA

## 1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

---

El planeamiento general vigente en el Término Municipal de Sant Joan d'Alacant, lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación, cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de septiembre de 2013 (BOP de 6-11-13), entrando en vigor el 23-11-13.

El Planeamiento aprobado consta de los documentos siguientes:

1. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA:
  - a) Documentos sin eficacia normativa:
    - Memoria informativa.
    - Planos de información.
    - Memoria justificativa.
  - b) Documentos con eficacia normativa:
    - Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
    - Normas Urbanísticas, que incluyen las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
    - Planos de ordenación.
    - Catálogo de bienes y espacios protegidos.
2. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL:
  - a) Memoria Ambiental
3. DOCUMENTACIÓN SECTORIAL Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:
  - a) Estudio de Paisaje y Catálogo de Paisaje.
  - b) Estudio Acústico.
  - c) Estudio de Tráfico.
  - d) Estudio sobre la previsión de necesidades para satisfacer la demanda de vivienda protegida.

- e) Estudio sobre las necesidades de reserva de Equipamiento Docente.
- f) Estudio de Inundabilidad.
- g) Estudios Hídricos-hidráulicos
- h) Estudio sobre la suficiencia de recursos Hídricos para nuevos usos en el territorio.
- i) Estudio sobre las necesidades de ampliación del Cementerio.
- j) Informe de Sostenibilidad Económica

## 1.2 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

---

Al objeto de contextualizar el marco jurídico referente a la legislación urbanística vigente en la fecha de elaboración del presente documento, se incluye a continuación una reseña esquemática de la legislación estatal y autonómica:

### 1.2.1 NORMATIVA ESTATAL

---

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, Ministerio de Fomento

**Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

BOE 31/10/2015

- LEY 8/2013. 26/06/2013. Jefatura del Estado.

**De rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

BOE 27/06/2013

- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento.

**Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

BOE 09/11/2011. Corrección de errores BOE 16/03/2012

### 1.2.2 NORMATIVA AUTONÓMICA (COMUNIDAD VALENCIANA)

---

- Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje

LEY 5/2014. 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.**

[DOCV 31/07/2014]

Modificaciones:

LEY 10/2015, de 29 de diciembre,

**De medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.**

[DOCV 31/12/2015]

■ Ley de Comercio

LEY 3/2011. 23/03/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**Ley de Comercio de la Comunidad Valenciana**

\*Ver Título III: comercio y territorio. \*Deroga: Ley 8/1986 y Ley 8/1997. \*Modificada por la Ley 9/2011, por el Decreto Ley, la Ley 2/2012, la Ley 6/2012, la Ley 10/2012 y la Ley 5/2013.

[DOCV 25/03/2011]

Modificaciones:

LEY 9/2011. 26/12/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.**

\*Modifica, entre otras: Ley 3/1993, Forestal; Ley 11/1994, Espacios Naturales Protegidos; Ley 3/2004, LOFCE; Ley 8/2004, Vivienda; Ley 16/2005, LUV; y Ley 14/2010, Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. (Referente a la tramitación del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana. Ver Capítulo XXIX.)

[DOCV 28/12/2011. Corrección de errores DOCV 30/12/2011]

LEY 2/2012. 14/06/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y los emprendedores, microempresas y pequeñas y medianas empresas en la Comunidad Valenciana.**

\*Modifica la LUV; la Ley 14/2010, de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas; la Ley 3/2011, del Comercio de la C.V.; y la Ley 2/2006, de Prevención

Contaminación Acústica. \*Valida, modifica y sustituye al Decreto-Ley 2/2012. BOE 06/07/2012

[DOCV 20/06/2012}

LEY 6/2012. 24/10/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De medias urgentes para el impulso de la actividad Comercial y la Eliminación de Cargas administrativas.**

\*Modifica la Ley 3/2011 del Comercio y deroga algunas Ordenes y Decretos (ver disposición derogatoria).

\*Ratifica el Decreto-Ley 5/2012.

\*Publicada en el BOE 07-11-2012.

(\*Modifica los artículos 7, 33, 34, 35, 36 y 104. Añade un apartado 3 al artículo 7. Suprime el capítulo II del título II y los apartados 3 del artículo 35, 2 del artículo 103 y 3 del artículo 104.)

[DOCV 29/10/2012]

LEY 10/2012. 21/12/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización.**

\*Modifica la Ley 2/1992, la Ley 2/1989, la Ley 11/1994, Ley 4/1998, Ley 3/2011, la Ley 6/2011 y la Ley 5/2013. Publicado en BOE de 24/01/2013. (Capítulo XIV).

[DOCV 27/12/2012]

LEY 5/2013. 23/12/2013. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.**

\*Modifica, la Ley 10/2012, la Ley3/2011, la Ley 4/1988, la Ley 16/2006 LUV, la Ley 10/2000, la Ley 3/1993, la Ley 11/1994, La Ley 8/2004, la Ley 6/2011, la Ley 6/1991 y la Ley12/2010.

[DOCV 27/12/2013. Corrección de errores DOCV 20-01-2014 y 14-02-2014].

■ Ley de movilidad

LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana.**

\*Título III: Infraestructuras de transporte: regula reservas de suelo, planeamiento, proyectos, servidumbres, etc. \* Modificada por la Ley 9/2011, 10/2012 y 5/2013 de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización.

[DOCV 05/04/2011]

Modificaciones:

LEY 9/2011. 26/12/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.**

\*Modifica, entre otras: Ley 3/1993, Forestal; Ley 11/1994, Espacios Naturales Protegidos; Ley 3/2004, LOFCE; Ley 8/2004, Vivienda; Ley 16/2005, LUV; y Ley 14/2010, Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. (La modificación afecta al régimen sancionador. Ver Capítulo XXX)

[DOCV 28/12/2011. Corrección de errores DOCV 30/12/2011]

LEY 1/2012. 10/05/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas.**

\*Modifica la Ley 8/2004, Vivienda de la Comunidad Valenciana.

\*Modifica la Ley 6/2011, de movilidad de la Comunidad Valenciana.

\*Valida, modifica y sustituye al Decreto-Ley 2/2011. (Modifica el apartado 1 del artículo 4 y el apartado 2 del artículo 22)

[DOCV 14/05/2012]

LEY 10/2012. 21/12/2012. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización.**

\*Modifica la Ley 2/1992, la Ley 2/1989, la Ley 11/1994, Ley 4/1998, Ley 3/2011, la Ley 6/2011 y la Ley 5/2013. Publicado en BOE de 24/01/2013. (Ver Capítulo XX.)

[DOCV 27/12/2012]

LEY 5/2013. 23/12/2013. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

**De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.**

\*Modifica, entre otras, a la Ley 10/2012, la Ley 3/2011, la Ley 4/1988, , la Ley 10/2000, la Ley 3/1993, la Ley 11/1994, La Ley 8/2004, la Ley 6/2011, la Ley 6/1991 y la Ley12/2010.

\*Corrección de errores DOCV 20-01-2014 y 14-02-2014.

[DOCV 27/12/2013. Corrección de errores DOCV de 20/01/2014 y DOCV de 14/02/2014.]

#### ■ Otras disposiciones

DECRETO 3/2004. 16/01/2004. Conselleria de Territorio y Vivienda.

##### **Crea el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda.**

DOGV 20/01/2004

DECRETO 161/2004. 03/09/2004. Conselleria de Territorio y Vivienda.

##### **Regulación de los Parajes Naturales Municipales.**

DOGV 08/09/2004

DECRETO 135/2011. 30/09/2011. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

##### **Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.**

\*Deroga el Decreto 162/2007.

\*Modificado por el Decreto 123/2013.

[DOCV 05/10/2011]

DECRETO 104/2014. 04/07/2014. Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo.

##### **Por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.**

DOCV 08/07/2014. Corrección de errores DOCV 24-07-2014



## 2 OBJETO

### 2.1 INTRODUCCIÓN

---

Tras el largo recorrido temporal requerido para la formulación de la complejidad de los documentos que conforman la “revisión” del Plan General de Ordenación Territorial del municipio de Sant Joan d’Alacant, procede su aplicación de manera detallada; analizando la incidencia de la implantación de su contenido sobre **casos concretos**, en donde con un componente reflexivo más sereno, se incide sobre la adecuación de las soluciones adoptadas.

Si bien el documento de planeamiento aprobado tiene vigencia indefinida, no tiene por qué tener un carácter estático, debiéndose adaptar (especialmente en cuestiones de detalle) a las condiciones y necesidades que de su aplicación se generen en cada zona, adecuando en cada caso la normativa a la realidad física y social o a otras condiciones en las que debiendo primar el interés público y general, requieran modificarse.

En cualquier caso, las posibles “modificaciones” deberán respetar íntegramente las directrices **definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio**, ya que estas constituyen el conjunto de determinaciones tendentes a la obtención de los objetivos pretendidos en virtud de los criterios establecidos relativos a la sostenibilidad, la calidad de vida de los ciudadanos y la ordenación general propuesta.

Así en la directriz E. AUTOGESTIÓN A NIVEL LOCAL, se indica:

*1. Se requiere el conocimiento y el potencial creativo necesario para desarrollar modos de vida sostenibles y para concebir y gestionar nuestras colectividades en la perspectiva de un desarrollo sostenible, por lo que los representantes de la comunidad local, elegidos democráticamente, deben asumir la responsabilidad de la reorganización de la ciudad con la mira puesta en el desarrollo sostenible.*

*2. La capacidad de la ciudad de hacer frente a este desafío depende de los derechos de autogestión que les sean otorgados en virtud del principio de subsidiariedad. En la medida que la capacidad económica de la ciudad lo permita, **serán las autoridades locales quienes***

*aborden la gestión directa de aquellas actuaciones tendentes a la renovación de los espacios urbanos, que por su menor rentabilidad pudieran quedar en meras intenciones plasmadas en el planeamiento. En cualquier caso se potenciara la colaboración con los ciudadanos y especialmente con los propietarios para abordar el desarrollo urbanístico que se propone.*

En este sentido, **la renovación del Casco Antiguo**, forma parte de las responsabilidades atribuidas a las autoridades locales, por la que deberán actuar con los medios posibles a su alcance; especialmente en los tejidos urbanos existentes, donde las intervenciones son complejas y generalmente de escasa rentabilidad económica.

En la “**DEUT Y**” referente a los CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS, Y CRITERIOS PARA LA POSTERIOR DELIMITACIÓN DE OTRAS, se establece:

*1. A fin de revitalizar, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística y social, en los núcleos históricos el plan general ha delimitado las unidades de actuación de carácter prioritario, ordenando pormenorizadamente su ámbito, sin requerir el posterior desarrollo mediante Plan de Reforma Interior a fin de agilizar su tramitación.*

*2. En términos análogos podrá actuarse en otras áreas donde se compruebe la inexistencia de actividad tendente a la rehabilitación de las edificaciones existentes o en donde se estime necesaria una intervención que tenga por objeto la generación de mayores espacios libres, la obtención de suelo o la rehabilitación de edificaciones existentes para su destino dotacional público y la rehabilitación de edificios con destino a la construcción de viviendas especialmente sujetas a algún régimen de protección pública.*

*3. El ámbito mínimo para la delimitación de este tipo de actuaciones será la manzana o unidad equivalente, debiéndose desarrollar la nueva ordenación mediante P.R.I o Estudio de Detalle. En el supuesto de desarrollo de un P.R.I. se admitirán mayores edificabilidades siempre que queden adecuadamente compensadas con el incremento de suelo destinado a espacios libres o equipamientos. En cualquier caso se requerirá la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística donde se acredite la adecuada integración de la propuesta en el paisaje periférico de un entorno mínimo que abarcará la manzana afectada y la totalidad de las colindantes.*

*4. .../...*

*5. .../...*

6. .../...

7. *Se potenciará la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, adoptando las medidas necesarias para estimular las actuaciones privadas de rehabilitación, subvencionadas en parte por la administración al amparo de ordenanzas municipales. Se instará la creación de Áreas de Rehabilitación que podrán beneficiarse de las ayudas autonómicas previstas a tal efecto, así como las previstas en Ordenanzas Municipales.*

8. *Para alcanzar los anteriores objetivos se concretarán las líneas de actuación en un Programa Municipal de Fomento de la Rehabilitación que deberá ir orientado a:*

- *Realizar todas las actuaciones y documentación necesaria para la Declaración de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, incluyendo la elaboración de un plan de conservación, protección y rehabilitación, en su caso, y de la Memoria-Programa correspondiente.*
- *Asesoramiento general en materia de ayudas a la rehabilitación: relativas al Área de Rehabilitación, Plan Renove, Municipales u otras líneas que las complementen o sustituyan.*
- *Concesión de las ayudas municipales, conforme a la Ordenanza Municipal de fomento a la rehabilitación de edificios y viviendas en el municipio de Sant Joan d'Alacant y el Convenio procedente.*
- *Desarrollo de Programas de Actuación Aislada de Gestión Directa sobre solares que se encuentren en régimen de edificación forzosa.*

La recientemente aprobada LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, trata de fomentar la renovación de los espacios urbanos, a fin de garantizar un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, lo que requiere volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley.

## 2.2 INCIDENCIA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA SOBRE LOS CASCOS HISTÓRICOS

La actual crisis económica-financiera, originada en gran parte por el estallido de la "burbuja inmobiliaria", tiene como contrapartida positiva la puesta en valor de la edificación

consolidada. El furor exacerbado por la producción de nuevos suelos urbanizados ha desaparecido por la quiebra del mercado originada en gran medida por una "sobresaturación" en la demanda, sin la contraprestación de equivalencia de un incremento poblacional que la satisfaga.

El cambio de ciclo económico, conjuntamente con la pérdida de valor del suelo, obliga a actuar en la formulación del planeamiento y la ordenación de los territorios de forma "racional y razonable". Una vez "prescrito" el concepto desarrollista de los años de expansión, se obtiene una "visión ponderada" sobre la evolución del desarrollo de la ciudad, otorgando una prelación a los tejidos urbanos existentes.

Si el análisis urbanístico de un territorio se debe hacer "de fuera a dentro", el desarrollo de éste procederá de modo inverso "de dentro a fuera", lo que comporta la necesaria intervención inicial sobre los núcleos históricos como elemento embrionario del crecimiento de la ciudad.

Siendo los núcleos históricos de las poblaciones, la matriz del proceso de creación inicial de una población, debiera ser el nuevo motor de su desarrollo armonizado. Su revitalización resulta imprescindible, eliminando de esta forma la "mácula" que habitualmente supone la condición habitual de ser el espacio más degradado de la población, y donde los propietarios de las edificaciones pertenecen generalmente a las clases sociales más desfavorecidas.

Las actuaciones sobre estos espacios, resulta por ello de una gran complejidad, lo que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable tanto para la financiación pública como privada, la práctica inexistencia del "crédito", así como por el empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo y la inestabilidad del mantenimiento de este.

No obstante, y a pesar de los múltiples impedimentos que la situación actual comporta, se trata de intervenir mediante soluciones originales y económicas que fomenten la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción hacia un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, hasta alcanzar una condición de "insenescencia" para estos espacios urbanos.

La citada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, propone se apliquen todos los esfuerzos para la estabilización del sector inmobiliario en actuaciones de rehabilitación, de regeneración y renovación urbanas. El enorme potencial de viviendas vacías o que requieren una rehabilitación integral que conforma la mayoría de las edificaciones de los cascos históricos, constituyen el sustrato básico para este tipo de actuaciones.

Se da la paradoja que la legislación urbanística exige el deber de los propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación, pero poco o nada se hace para favorecer e incentivar este tipo de actuaciones por parte de la administración, debiendo ser los Ayuntamientos los primeros impulsores que incentiven estas actuaciones, a fin de no verse inmersos en tener que soportar el exceso que suponga el "deber normal de conservación".

Mientras otras zonas de las poblaciones, como es el caso de los "ensanches", han evolucionado hacia una renovación progresiva de sus edificaciones, los cascos antiguos siguen anclados en su pasado, manteniendo edificaciones de edad superior al siglo, carentes de las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles actualmente; siendo por su baja calidad un verdadero foco emisor de gases de efecto invernadero con las consecuencias negativas que ello comporta para el planeta.

Se trata pues de encontrar los resortes que impulsen la revitalización de los cascos históricos, fomentando la rehabilitación de las edificaciones, la regeneración de su entorno y para aquellas edificaciones donde la rehabilitación no resulte viable, su renovación.

Estas actuaciones conducirán a la recuperación económica de la población, generando sinergias que impulsen el crecimiento urbanístico, y a partir de él fomenten la reconversión de otros sectores, como por ejemplo "el turismo".

Para ello se deben imponer unos objetivos de calidad de mejora de las edificaciones, preferentemente en lo relativo a la eficiencia energética; lo que conjuntamente con mejora del paisaje, originen unas plusvalías sobre el patrimonio construido actualmente en absoluta decadencia. Esto actuará como incentivo a la recuperación económica y contribuirá

activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos.

Resulta paradigmático que en el Plan General de 1987, se estableció como uno de los objetivos prioritarios en la ordenación propuesta para el suelo consolidado, la "PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA RAMBLA DE LA LLIBERTAD" hacia el norte, lo que exigía la demolición parcial de algunas viviendas existentes en la manzana situada entre las calles S. Antonio, Manolo Morán y Carrer la Mar, en su zona recayente a la Plaza de España.

Como consecuencia de las demoliciones realizadas, si bien se ha conseguido el objetivo de obtener la pretendida prolongación de la "Rambla", el espacio urbano resultante en la "Plaza de España" actualmente tiene una imagen absolutamente deleznable, donde se aprecian las "medianeras vistas y degradadas" de las edificaciones antiguas como elemento determinante de la vista generada, tal y como se comprueba en las fotos adjuntas.





Siendo la Plaza de España en conjunción con la colindante de Maisonave (recientemente remodelada) el espacio institucional de mayor rango, no ofrece una visión acorde con el valor que se le exige, por lo que se necesita la regeneración urgente de este espacio urbano de enorme interés para la ciudad.

Esta “necesidad puntual expuesta” que afecta a un espacio local, pero que se repite de forma sistemática en el conjunto de las zonas correspondientes a los cascos históricos, provoca una reflexión en cuanto a ¿porqué los solares enclavados en estas zonas no se reconstruyen con cierta inmediatez?

En el marco de la situación actual, donde la crisis económica-social afecta en gran medida al sector de la construcción, parece que la respuesta resulta fácilmente asumible, pero esta situación no es nueva, puesto que la demolición de las edificaciones afectadas por la "prolongación de la Rambla" se realizaron hace varios años.

Para potenciar la renovación urbana, se requiere el análisis de las condiciones que el planeamiento aprobado establece para este ámbito, a fin de fomentar y facilitar la ejecución de las edificaciones necesarias que consoliden este espacio urbano de primer orden, modificando aquellas determinaciones que lo hagan inviable o de escasa rentabilidad.

La antigüedad de las edificaciones existentes, la tipología propia de los cascos antiguos, la morfología de las parcelas donde se enclavan, las restricciones impuestas por las normas urbanísticas, y en especial las que se derivan de la condición de su inclusión en el "catálogo de bienes y espacios protegidos", comportan una complejidad espasmódica que dificultan extraordinariamente la revitalización de estos espacios urbanos, **lo que induce necesariamente a su revisión**, de manera que mediante las modificaciones del planeamiento que resulten necesarias se establezcan los mecanismos adecuados para que sirvan de impulsión y no de freno para la revitalización de los Cascos Históricos.

En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aprobado, al constituir una revisión del anteriormente elaborado y aprobado en el año 2000, se mantuvo gran parte de la estructura y condiciones de conservación conforme a los diferentes niveles aplicables y régimen normativo de los bienes catalogados del Catálogo anterior. Su aplicación concreta ha revelado algunas condiciones que resultan de cierta indeterminación jurídica; tal es el caso del contenido de las fichas correspondientes a "**H-1 CENTRO HISTÓRICO DE SANT JOAN**" y "**H2 CENTRO HISTÓRICO DE BENIMAGRELL**", en cuyas **observaciones** consta: "*La protección no afecta a los edificios de reciente construcción. Se permite la sustitución de los edificios conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas*". La excepcionalidad atribuida a los edificios de nueva construcción resulta ciertamente indeterminada, por cuanto el mismo edificio que ahora es de reciente construcción dentro de 20 años no lo sería, pero ¿cuándo deja de ser de nueva construcción?



Esta indeterminación debe ser ciertamente corregida, puesto que dejaría libre de protección a edificios que si bien se construyeron sin contemplar norma alguna de integración al entorno del Casco Histórico, por ser anteriores a la aprobación del catalogo inicial, dentro de unos años podrían ser susceptibles de rehabilitación integral e inclusive de restitución por otros nuevos, quedando permanentemente al margen de cualquier criterio de integración ambiental en el entorno, que constituye el fundamento básico de protección en esta zona.

En cuanto a la sustitución de los edificios, el Catálogo establece que:

*"La sustitución se realizará a partir de un análisis de los edificios que formen parte del mismo paramento de manzana, teniendo en cuenta la disposición, proporción y dimensiones de los huecos, el sistema compositivo de fachada y los materiales empleados. Estará sujeta a las siguientes condiciones:*

- a) *Nº DE PLANTAS, ALTURA MÁXIMA Y LÍNEA DE CORNISA*
  - *Para determinar el número de plantas, altura máxima y línea de cornisa se tomará como referencia las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima consolidada en ese frente.*
  - *Cuando, por la aplicación de esta regla, el número de plantas sea inferior a tres, se permitirá la construcción de áticos, cuyo plano vertical de fachada estará retranqueado 3 metros respecto de la alineación de la calle.*
  - *En ningún caso se permitirá un número mayor de tres plantas y 11,40 metros de altura, medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado.*

La consideración concreta de la referencia correspondiente al "mismo paramento de manzana", resulta igualmente indeterminada, por cuanto no queda clara la extensión real del paramento, especialmente en edificios de esquina; lo que es motivo de dudas interpretativas en razón a su interpretación inequívoca.

La permisibilidad de los áticos como aparente medida compensatoria de la limitación de alturas, resulta a veces perniciosa, pues realmente no mejora el carácter tradicional de la zona donde históricamente nunca han existido; en tanto que la eliminación de su posible implantación, limitaría en exceso el aprovechamiento de los solares en esta zona (en el caso de demolición de la edificación existente y su sustitución por otra nueva), que normalmente resultan de escasas dimensiones y formas irregulares, y además conduciría a una pérdida importante del aprovechamiento atribuido por el Plan General, que para la zona NUH se

establece en tres plantas y 20 m de fondo, lo que requeriría probables compensaciones con cargo a la administración.

Finalmente, y en relación con el análisis de la normativa reguladora de las alturas, el catálogo admite una altura de coronación de 11,40 m, en tanto que para la zona NUH la altura máxima admisible se limita a 10,00 m; ello conduce asimismo a dudas interpretativas, que aún cuando conforme se establece en el art. 5 de las normas del catálogo, por el que “en la aplicación de este Catálogo prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección para los elementos catalogados”, resulta deseable homogeneizar las normativas que regulan las alturas en la totalidad de los documentos.

## 2.3 LA APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

---

La aplicación directa de las Normas Urbanísticas a casos concretos, ha permitido verificar su “validez” en orden a su interpretación inequívoca, requiriéndose para ello que no existan problemas interpretativos que generen disfunciones en su concepción o divergencias entre lo pretendido por los solicitantes de licencias y su aceptación por los técnicos municipales que las informan; lo que obliga a “pulir” determinadas acepciones a fin de que su interpretación resulte unívoca.

Asimismo, y como consecuencia de la aplicación directa de la normativa contenida en el planeamiento, se han advertido algunos errores gráficos, que si bien no afectan al contenido general del plan, ciertamente requieren su subsanación. Tal es el caso de la delimitación interior de los fondos edificables determinados por las normas para las zonas de tipología intensiva, donde se establece un fondo máximo delimitado por una distancia en paralelo a las fachadas; la fijación gráfica del este fondo, se ha comprobado que en algunos casos no mantiene de manera estricta la dimensión establecida en cuanto a su paralelismo, lo que requiere su corrección a fin de evitar conflictos interpretativos.

Como consecuencia de una solicitud de licencia para la ampliación de un centro escolar de carácter privado (en concreto el de Nuestra Señora del Carmen emplazado en la calle Madre Elísea Oliver), se ha verificado que la delimitación establecida en el plan para el suelo

dotacional privado, no se corresponde con la realidad fáctica, lo que requiere su adecuación al objeto de permitir actuaciones de ampliación o reforma de este.

Finalmente, y en razón a la permanente variabilidad de las múltiples normativas que de forma directa o indirecta afectan a las Normas Urbanísticas aprobadas, procede en virtud de una economía procedimental, la adaptación a la nueva normativa que resulta vigente, por lo que resulta razonable aprovechar la "modificación puntual " que se tramita para su inclusión; evitando con ello la multiplicidad dispersa de "correcciones progresivas" por adaptación a la nueva normativa mediante sucesivas tramitaciones de nuevas "modificaciones puntuales", donde si bien el contenido básico resulta normalmente claro y sencillo, la tramitación administrativa de estas resulta compleja y a veces desmedida en orden a su contenido y efectos.

En cualquier caso, se trata de proceder a la homogeneización, racionalización y mejora de las condiciones urbanísticas que el nuevo plan general induce especialmente en los Cascos Históricos, sin que ello comporte variación en las determinaciones contenidas en las DEUT, ni incrementos en las edificabilidades previstas, para lo que se requiere la tramitación de una "modificación puntual del plan general", que si bien afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, altera de forma puntual la normativa contenida en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos y al Catálogo de Paisaje, que forman parte de la ordenación estructural.

### 3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Si bien el ámbito de la “modificación puntual del Plan General”, afecta a la totalidad del ámbito municipal, ya que algunas normas corregidas o modificadas tienen incidencia sobre la mayoría de las tipologías edilicias; sustancialmente el objetivo es la regulación y homogeneización de la normativa específica correspondiente al suelo incluido en la zona NUH, tal y como se delimita en el Plan General.

El Casco Histórico de la Población de Sant Joan d’Alacant, tiene una estructura morfológica discontinua, consecuencia de su propia formación, descomponiéndose en dos áreas diferenciadas de carácter histórico: el del actual centro de Sant Joan, y el de Benimagrell.

El primero se configura como elemento urbano origen de la formación histórica de la población, discurriendo en torno al “camino” de conexión entre Alicante y Alcoy. De trazado sinuoso y angostas anchuras ha sido, hasta la construcción de las carreteras nacional y la autovía, elemento fundamental para la conexión entre la Capital y la Comarca de la Alcoiá, siendo hasta hace poco punto de paso casi obligado para la conexión con la vecina población de Mutxamel.

El de “Benimagrell” situado al este de la Avenida Miguel Hernández (antigua carretera nacional 332), se estructura en torno a una calle única de morfología irregular, configurándose como un “islote” escindido del resto de la población por la “barrera” que constituye el actual trazado de la carretera nacional, manteniendo un carácter de poblado autóctono perfectamente diferenciado del entorno circundante.

En la memoria justificativa del Plan General, en el apartado correspondiente a las “bases para el establecimiento de las D.E.U.T, se desarrolla una reflexión sobre el Casco Histórico del municipio, instando a la realización de *“un análisis sociopolítico de oportunidad, fijando las estrategias sobre las que se implementarán las técnicas urbanísticas que se estimen adecuadas. En cualquier caso se trata de mantener “las señas de identidad del territorio” sin aplicar soluciones que acaben convirtiendo el Casco Histórico en museo arqueológico discontinuo, sin mayor contenido que el de la aglutinación de “materia construida” sobre la*

*que se acumulen recuerdos arquitectónicos adheridos a las fachadas. Se trata en fin de reconfigurar y si resulta necesario redefinir el espacio, dotándole de una identidad propia y eficaz que lo revitalice”, siendo la presente modificación consecuencia de esa reflexión incitada desde el planeamiento general.*

Al tener los Núcleos Históricos Tradicionales, la consideración de BIENES DE RELEVANCIA LOCAL<sup>1</sup>, se requiriere asimismo la revisión y modificación del Catálogo de Bienes y espacios protegidos.

---

<sup>1</sup> Por aplicación de la Disposición adicional quinta de la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano

## 4 PROPUESTA

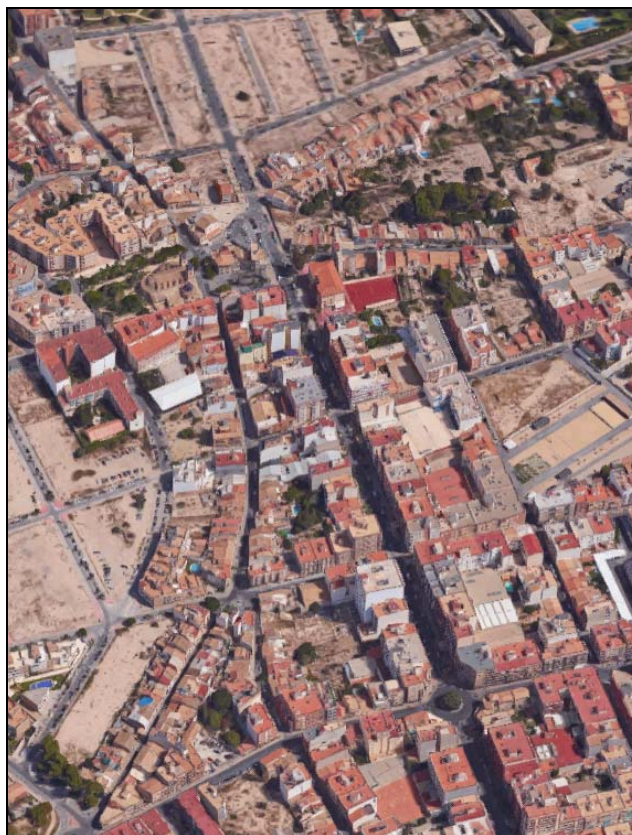
En virtud del análisis realizado y tras analizar diversas alternativas referentes a otorgar una mayor flexibilidad en el “reparto de la edificabilidad atribuida a cada solar”, o la permisibilidad de implantación de áticos en aquellas parcelas donde según el Catálogo tan solo se admitían dos plantas, se formula la PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, cuya concreción se detalla a continuación.

### 4.1 ÁMBITO y DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN

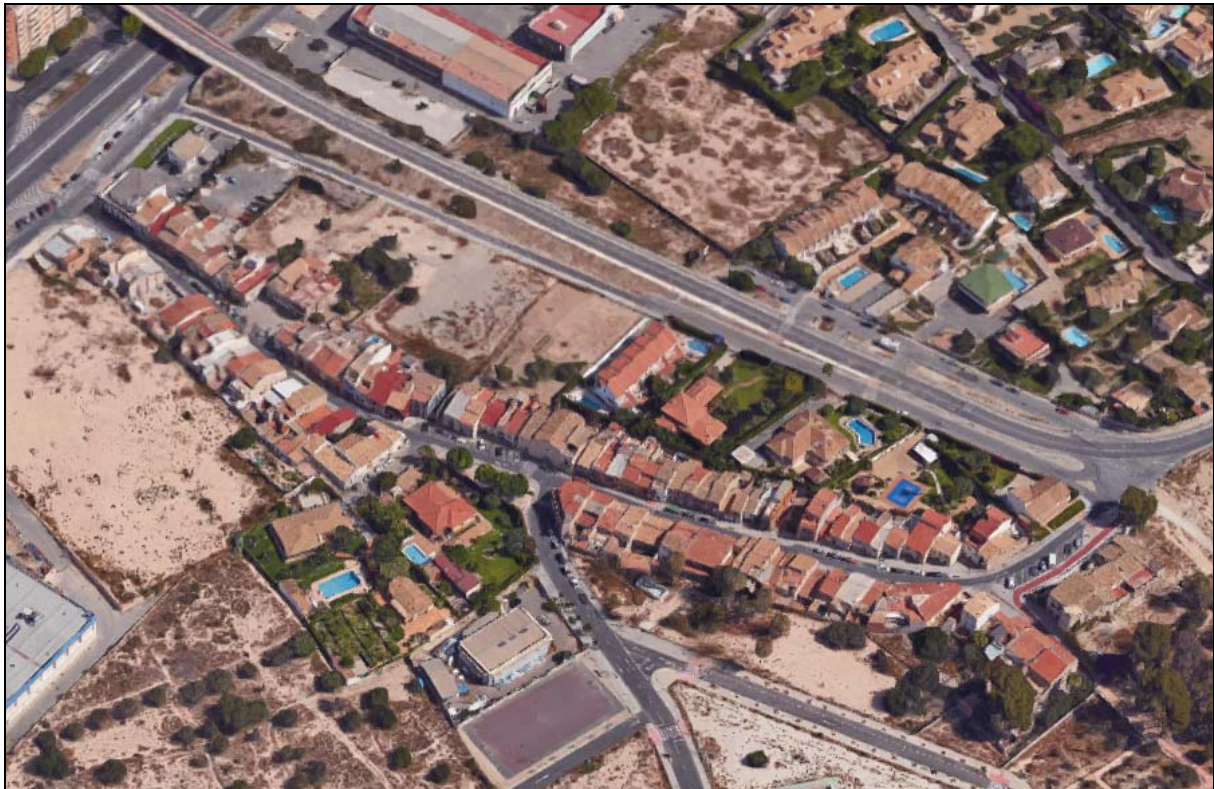
---

Territorialmente el ámbito donde se concretan inicialmente las modificaciones que se proponen se corresponden básicamente con el suelo correspondiente al CASCO HISTÓRICO (zona NUH).

Esta zona tiene una configuración discontinua, estructurándose en dos áreas diferenciadas de carácter histórico: el del actual centro de Sant Joan, y el de Benimagrell.



CASCO CENTRAL



#### BENIMAGRELL

Se introducen asimismo diversas modificaciones de las **Normas Urbanísticas** propias de la ordenación pormenorizada, a fin de adaptarlas a la nueva legislación vigente, o con fundamentos de complementariedad para clarificar su aplicabilidad concreta de forma inequívoca.

Asimismo, al objeto de que exista una coherencia total con las Normas Urbanísticas, se introducen modificaciones en el **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**, dado que en algunos supuestos se producían divergencias interpretativas entre ambos documentos.

Finalmente, y abundando en el objetivo de obtener una coherencia entre los diferentes documentos normativos, se adecua el **Plan de Paisaje y el Catálogo de Paisaje** a los criterios generales normativos establecidos en esta modificación puntual.

Para su formulación detallada se describen a continuación por Documentos, los artículos donde se introducen modificaciones, indicando el TEXTO INICIAL del artículo afectado, el TEXTO MODIFICADO, y finalmente la justificación de la modificación propuesta.

## 4.2 NORMAS URBANÍSTICAS

---

Se indica para aspecto normativo modificado el texto inicial correspondientes a la normativa vigente, y seguidamente la propuesta de modificación, reseñando a continuación la justificación de la propuesta de modificación.

### **Artículo 119. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

#### **A. TEXTO INICIAL.-**

- ../...
- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela
  - a. ../....
  - b. ../....
  - c. Solar.- son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
  - d. ../....
  - e. Cerramientos de parcela.- se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### **B. TEXTO MODIFICADO.-**

- ../...
- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela
  - a. ../....
  - b. ../....



- c. Solar.- son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 177 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), o normativa que la sustituya o complemente.
- d. ../..
- f. Cerramientos de parcela.- se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas. Aquellas parcelas que estén en suelo urbano con ordenación pormenorizada, deberán estar valladas en la alineación oficial. El tipo de vallado se realizará conforme a lo dispuesto en el art. 122.2 para Ordenación por Alineación de Vial o manzana cerrada, o conforme al art. 123.2 en parcelas en zonas de edificación abierta.

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Adecuación de la definición a la Legislación vigente o normativa que la sustituya o complemente.
- Ampliación detallada del concepto y remisión a la normativa de aplicación en cada caso.

### Artículo 122. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS.

#### A. TEXTO INICIAL.-

1. ../..
2. Línea de fachada: Se denomina línea de fachada al frente de la parcela.
3. ../..
4. ../..

5. ../...

6. ../...

7. Altura mínima edificable.- La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:

- hasta una altura máxima permitida de III plantas..... la misma
- a partir de III plantas permitidas..... 1 planta menos

8. ../...

9. ../...

10. ../...

11. ../...

12. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada (sólo en rehabilitaciones de edificaciones existentes en casco histórico, con tipología tradicional). En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, o vinculados a la vivienda de la planta inferior, con las condiciones siguientes:

- a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.
- b. La cubierta inclinada deberá partir del punto intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.
- c. La cumbre no sobrepasará en ningún caso los 4'50 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.
- d. La pendiente máxima de la cubierta será del 60 %.
- e. El acceso se realizará desde zona común, no admitiéndose la conexión directa entre la vivienda y el trastero, salvo para edificaciones de una única vivienda.

13. Construcciones permitidas sobre la altura máxima:

En las zonas de ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras (ENS, NUH y ACA), y sin perjuicio de las condiciones específicas establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para las zonas con protección ambiental, por encima de la altura máxima reguladora, sólo se permite la ejecución de los siguientes elementos:

- a. Cajas de escalera general o común: podrán disponerse a partir de los 3m. desde línea de fachada o bien al frente de fachada siempre que quede integrada dentro de la línea máxima del volumen edificable formada por la líneas que partiendo del encuentro de la fachada con la cara superior del forjado de cubierta disponga una pendiente del 60%, hasta alcanzar una altura sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'50 m, y continua horizontal a esta altura hasta el interior del solar. No podrán situarse por encima de la planta ático. Quedando expresamente prohibida la conexión directa de las viviendas con la cubierta comunitaria, tanto exterior como interior.
- b. Cajas de escalera particulares o para usos privativos: Tan solo se permiten para los supuestos de vivienda unifamiliar.
- c. Trasteros: con las condiciones expuestas en el apartado 11 de este artículo, siempre que se justifique la imposibilidad de su ubicación en plantas sótano por no cumplir con la dotación de plazas mínimas de aparcamiento.
- d. Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, sala de maquinas de ascensores y similares podrán disponerse a partir de los 3'00 m desde línea de fachada. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
- e. La limitación del retiro de 3'00 metros desde la línea de la fachada, imposibilita la ejecución de cualquier tipo de construcción, adorno, pérgola, alero, etc., permanente o desmontable, por encima de la altura normal de la barandilla de la terraza, fijada como máximo (salvo limitaciones por condiciones específicas de seguridad establecidas por normativa autonómica o estatal) en 1'50 m.
- f. En las edificaciones plurifamiliares, la terraza que conforma la cubierta general y las zonas no destinadas a trasteros, tendrán la condición de espacios comunitarios, no pudiendo adscribirse a usos privativos de viviendas. Se exceptúan de esta condición, las terrazas resultantes del retranqueo de los áticos, que tendrán carácter privativo, adscritas a las viviendas desde las que se accede.

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. .../...
2. Línea de fachada: Se denomina línea de fachada al frente de la parcela. Deberán disponerse cierres de parcela siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. Los cierres, cuya ejecución es obligatoria, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. La altura máxima del cerramiento será de 3,00 m, siendo la mínima de 2,00 m. Será ciego, acabado con revestimiento continuo de enfoscado con mortero de cemento o tratamiento equivalente, hasta la altura máxima establecida, dejando un acceso a la parcela para labores de mantenimiento y limpieza.
  - b. Para el caso de calles y linderos con pendiente, el vallado se dividirá en tramos, con una altura máxima de 3,50 m, y una altura en el punto medio de cada tramo de 2,50 m.
  - c. Todos los linderos con propiedades distintas, si éstas se encuentran sin edificar, deberán estar igualmente cerrados, bien con la misma solución descrita en los puntos anteriores, o con cualquier otro tipo de cerramiento, preferentemente opaco, siempre y cuando permita garantizar la seguridad y salubridad del solar.
7. Altura mínima edificable.- La altura mínima edificable, en relación con el máximo de plantas permitido, será la siguiente:
  - hasta una altura máxima permitida de III plantas..... la misma (excepto en la zona de ordenación NÚCLEO HISTÓRICO (NUH), en el que se admitirá una altura mínima de II plantas)
  - a partir de III plantas permitidas..... 1 planta menos

12. Aprovechamiento bajo cubierta inclinada: sólo en rehabilitaciones de edificaciones existentes en casco histórico (zona NUH). En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre la cubierta y el último forjado, para trastero o superficies no habitables, con las condiciones siguientes:

- a. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio o a huecos integrados en el plano de la cubierta inclinada, sin permitirse abuhardillados ni salientes del plano de pendiente de la cubierta.
- b. La cubierta inclinada deberá partir del punto de intersección de la cara superior del último tejado y el vuelo o alero máximo autorizado.
- c. La cumbra no sobrepasará en ningún caso los 3'50 m. de altura medidos desde la altura máxima permitida.
- d. La pendiente máxima de la cubierta será del 60 %.

13. Construcciones permitidas sobre la altura máxima:

En las zonas de ordenación de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras (ENS y ACA), y sin perjuicio de las condiciones específicas establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para las zonas con protección ambiental, por encima de la altura máxima reguladora, sólo se permite la ejecución de los siguientes elementos:

- a. Cajas de escalera general o común: podrán disponerse a partir de los 3m. desde línea de fachada o bien al frente de fachada siempre que quede integrada dentro de la línea máxima del volumen edificable formada por la líneas que partiendo del encuentro de la fachada con la cara superior del forjado de cubierta disponga una pendiente del 60%, hasta alcanzar una altura sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'50 m, y continúe horizontal a esta altura hasta el interior del solar. Quedando expresamente prohibida la conexión directa de las viviendas con la cubierta comunitaria, tanto exterior como interior.
- b. Cajas de escalera particulares o para usos privativos: Tan solo se permiten para los supuestos de vivienda unifamiliar, y siempre cumpliendo con lo prescrito en el Apartado "a".
- c. Trasteros: con las condiciones expuestas en el apartado 11 de este artículo, siempre que se justifique la imposibilidad de su ubicación en plantas sótano por no cumplir con la dotación de plazas mínimas de aparcamiento.

- d. Instalaciones de audiovisuales, placas solares, pararrayos, sala de maquinas de ascensores y similares podrán disponerse a partir de los 3'00 m desde línea de fachada siempre que quede integrada dentro de la línea máxima del volumen edificable, formada por la líneas que partiendo del encuentro de la fachada con la cara superior del forjado de cubierta, disponga una pendiente máxima del 60%, hasta alcanzar una altura sobre la cara superior del forjado de cubierta de 3'50 m. Deberán preverse elementos de protección visual de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
- e. La limitación del retiro de 3'00 metros desde la línea de la fachada, imposibilita la ejecución de cualquier tipo de construcción, adorno, pérgola, alero, etc., permanente o desmontable, por encima de la altura normal de la barandilla de la terraza, fijada como máximo (salvo limitaciones por condiciones específicas de seguridad establecidas por normativa autonómica o estatal) en 1'50 m.
- f. En las edificaciones plurifamiliares, la terraza que conforma la cubierta general y las zonas no destinadas a trasteros, tendrán la condición de espacios comunitarios, no pudiendo adscribirse a usos privativos de viviendas. Se exceptúan de esta condición, las terrazas resultantes del retranqueo de las viviendas de la última planta que opten por una solución del tipo ático, que tendrán carácter privativo, adscritas a las viviendas desde las que se accede.

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- En el apartado correspondiente a "Línea de fachada", se amplían y concretan las condiciones de aplicación.
- En el apartado definitorio de la "Altura mínima edificable", se incluye la excepción aplicable a la zona de ordenación NUH, a fin de flexibilizar la posibilidad de aplicación de la norma a las actuaciones de reforma, rehabilitación integral o renovación de la edificación.
- En el apartado 12 correspondiente al "Aprovechamiento bajo cubierta" se excluye la posible vinculación a la vivienda de la planta inferior, a fin de evitar su destino a espacios habitables conectados con las viviendas, disminuyendo la limitación

establecida para altura máxima de la cubierta obtenida por aplicación de la regla general.

- Se puntualizan determinados aspectos referentes a las “Construcciones permitidas sobre la altura máxima” que han originado controversias interpretativas.

### **Artículo 122. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.**

#### **A. TEXTO INICIAL.-**

1. .../...
2. Cierres de parcela. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. En defecto de regulación expresa contenida en las Ordenanzas Municipales, los cierres, incluso en suelo no urbanizable (y sin perjuicio de la normativa específica para esta clase de suelo), cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Con carácter general, con independencia de la posible regulación que establezcan las ordenanzas municipales, la altura máxima del cerramiento será de 2,00 m, que para la fachada será de 1,00 m ciego y el resto “calado” o “vegetal”; para el resto de linderos la parte ciega podrá alcanzar la altura máxima establecida.
  - b. .../....
3. .../...
4. .../...
5. .../...
6. .../...
7. .../...
8. .../...
9. .../...

10. Plantas de instalaciones o técnicas.- No computarán como plantas, ni computarán a los efectos de la determinación de la altura máxima de coronación, los espacios delimitados horizontalmente por forjados o entramados resistentes de cualquier tipo que se destinen exclusivamente a instalaciones y cuya altura útil interior sea igual o inferior a 1,50 m.

**B. TEXTO PROPUESTO.-**

2. Cierres de parcela. Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. En defecto de regulación expresa contenida en las Ordenanzas Municipales, los cierres, incluso en suelo no urbanizable (y sin perjuicio de la normativa específica para esta clase de suelo), cumplirán las siguientes condiciones:

a. Con carácter general, con independencia de la posible regulación que establezcan las ordenanzas municipales, la altura máxima del cerramiento será de 2,00 m, que para la fachada será de 1,00 m ciego y el resto "calado" (su diseño no presentará una superficie ciega que supere el 50 %) o "vegetal"; para el resto de linderos la parte ciega podrá alcanzar la altura máxima establecida.

b. .../...

10. Plantas de instalaciones técnicas.- No computarán como plantas, pero si computarán a los efectos de la determinación de la altura máxima de coronación, los espacios delimitados horizontalmente por forjados o entramados resistentes de cualquier tipo que se destinen exclusivamente a instalaciones y cuya altura útil interior sea igual o inferior a 1,50 m.

**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se puntualizan determinados aspectos referentes a los "Cierres de parcela" y "Plantas de instalaciones técnicas" que han originado controversias interpretativas.



**Artículo 126. USOS DOMINANTE, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.**

**A. TEXTO INICIAL.-**

1. En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, el Plan General clasifica los usos en:
  - a. Uso Dominante o Principal, es el que define el destino genérico de cada Zona, corresponde al Uso Pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en una determinada zona de Ordenanza, condiciona los parámetros de la ordenación física de esta y determinan el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto a todos los demás. Cuando el Uso Dominante excluye la posibilidad de implantación de otro uso, se denomina Uso Exclusivo.
  - b. Uso Compatible: o uso cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias, al no ser considerado contradictorio con el uso dominante de la zona.
  - c. Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias del Plan General, y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos en la proporción que se establezca en relación a ellos.
  - d. Uso Prohibido o Incompatible: o uso cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los que así vienen conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y moralidad.
  - e. Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, conforme al régimen determinado en el artículo 191.5 Ley 16/2005 LUV:

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, el Plan General clasifica los usos en:
  - a. Uso Dominante o Principal, es el que define el destino genérico de cada Zona, corresponde al Uso Pormenorizado que por haber sido designado por el planeamiento para su ejercicio de modo más generalizado en una determinada zona de Ordenanza, condiciona los parámetros de la ordenación física de esta y determinan el régimen de compatibilidades e incompatibilidades con respecto a todos los demás. Cuando el Uso Dominante excluye la posibilidad de implantación de otro uso, se denomina Uso Exclusivo.
  - b. Uso Compatible: o uso cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias, al no ser considerado contradictorio con el uso dominante de la zona.
  - c. Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias del Plan General, y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba necesariamente acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos en la proporción que se establezca en relación a ellos.
  - d. Uso Prohibido o Incompatible: o uso cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Tienen la condición de usos incompatibles, en todo caso, los que así vienen conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y moralidad.
  - f. Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, conforme al régimen determinado en el artículo 216 Ley 5/2014 LOTUP o legislación que lo sustituya o modifique:

*1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, en suelo urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.*

*2. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.*

**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se adecua el texto a la legislación vigente, para facilitar su interpretación.

**Artículo 127. CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS ATENDIENDO A SU EMPLAZAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN.**

**A. TEXTO INICIAL.-**

1. Atendiendo al emplazamiento con respecto a la edificación en la que se implantan, los Usos Pormenorizados habrán de encontrarse, con las excepciones que se señalen, en alguna de las situaciones que a continuación se relacionan:
  - a. Situación Primera (1): en la planta o plantas de sótano de edificios destinados a otros o al mismo uso.
  - b. Situación Segunda (2): en la planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
  - c. Situación Tercera (3): en las plantas de pisos de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas e inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba realizarse a través de espacios comunes.
  - d. Situación Cuarta (4): en edificios específicos destinados al uso de que se trate.
2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los Usos Pormenorizados en el Uso Residencial en situación Primera (1), y en general la utilización de las plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público en general, a excepción de garajes y establecimientos públicos, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, y de protección contra incendios.

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Atendiendo al emplazamiento con respecto a la edificación en la que se implantan, los Usos Pormenorizados habrán de encontrarse, con las excepciones que se señalen, en alguna de las situaciones que a continuación se relacionan:

- a. Situación Primera (1): en la planta o plantas de sótano de edificios destinados a otros o al mismo uso.
  - b. Situación Segunda (2): en la planta baja de edificios destinados a otros usos cuando tengan acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.
  - c. Situación Tercera (3): en las plantas de pisos de edificios destinados a otros usos, o en plantas bajas e inferiores de estos edificios cuando el acceso al local en cuestión deba realizarse a través de espacios comunes.
  - d. Situación Cuarta (4): en edificios específicos destinados al uso de que se trate.
2. No se permitirá el ejercicio de cualquiera de los Usos Pormenorizados en el Uso Residencial o actividades profesionales en situación Primera (1), y en general la utilización de las plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público en general, a excepción de garajes, almacenes, trasteros, archivos o similares, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, y de protección contra incendios.

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Se aclaran y puntualizan con mayor rigor los usos admitidos en dependencias emplazadas en situación 1, eliminando la excepción correspondiente a los “establecimientos públicos”, que se contradice con las previsiones contenidas a nivel general.

## **Artículo 128. USO DETALLADO. GRADO DE INTENSIDAD DEL IMPACTO DE IMPLANTACIÓN.**

### A. TEXTO INICIAL.-

1. Se denomina Usos Detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.
2. A los efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, en función del impacto ambiental a que den lugar, y de acuerdo con el Anexo II a la Orden 54/90, de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y

Peligrosas, o norma que los sustituya, los diferentes usos detallados de los que son susceptibles las distintas parcelas de la ordenación, se clasifican en grados de intensidad, de 1 a 5, según la siguiente relación:

Inocua.....	Grado de Intensidad 0
Índice Bajo.....	Grado de Intensidad 1 y 2
Índice Medio.....	Grado de Intensidad 3
Índice Alto.....	Grado de Intensidad 4 y 5

3. El grado inicial de una actividad variará en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.
4. Los grados de intensidad del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:
  - a. Grado de Intensidad "0": Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que pueden producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.
  - b. Grado de Intensidad "1": Corresponde a aquellas actividades que puedan perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No precisan de especiales medidas correctoras.
  - c. Grado de Intensidad "2": Corresponde a aquellas actividades que puedan implantarse en el tejido urbano sin molestias significativas para la comunidad circundante, aunque precisen para ello, la adopción de medidas correctoras.
  - d. Grado de Intensidad "3": Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico del local, sistemas de adsorción de olores, actividades de contaminación atmosférica, requieran depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico, o exista riesgo de incendio. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita la ubicación en zona residencial.
  - e. Grado de Intensidad "4": Corresponde a aquellas actividades que aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel alto de impacto

medioambiental que les imposibilita su ubicación en zona residencial. Son, no obstante admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas.

- f. Grado de Intensidad "5": Corresponde a aquellas actividades que debidas a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibile su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.

5. .../....

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Se denomina Usos Detallados a aquellos cuya precisa determinación es objeto de proyectos técnicos que median la ejecución de las disposiciones del planeamiento.
2. A los efectos de determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, en función del impacto ambiental a que den lugar, y de acuerdo con los anexos de la Ley 6/2014 de control ambiental de las actividades, o norma que los sustituya o modifique, las actividades se clasifican en 4 niveles según la siguiente relación:
  - Inocuas: los que no se han incluido en ninguno de los anexos de la Ley 6/2014
  - Nivel Bajo: los relacionados en el ANEXO III
  - Nivel Medio: los relacionados en el ANEXO II apartados 13.1.4, 13.1.5, 13.2.6, 13.2.7, 13.4.5, 13.4.8 y 13.4.15
  - Nivel Alto: los relacionados en los ANEXOS II y III, salvo los del ANEXO II apartados 13.1.4, 13.1.5, 13.2.6, 13.2.7, 13.4.5, 13.4.8 y 13.4.15
  - Los niveles del impacto de implantación de las actividades a que se refiere el apartado anterior quedan definidos de la siguiente manera:
    - a. Inocuas: Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que pueden producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e

- higiene del medio ambiente, ocasionar daños a riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.
- b. Nivel bajo: Corresponde a aquellas actividades que puedan perfectamente implantarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No requieren en general medidas correctoras.
- c. Nivel medio: Corresponde a aquellas actividades cuya implantación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como, el aislamiento acústico del local, sistemas de adsorción de olores, actividades de contaminación atmosférica, requieran depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico, o exista riesgo de incendio. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita la ubicación en zona residencial.
- d. Nivel alto: Corresponde a aquellas actividades que aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel alto de impacto medioambiental que les imposibilita su ubicación en zona residencial. Son, no obstante admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas. También se incluyen en este apartado las actividades que debidas a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibile su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.
3. Con arreglo a los conceptos anteriores, en la ordenación pormenorizada, el Plan General determina para cada Unidad de Zona de Ordenación Pormenorizada los Usos no compatibles.

#### **C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se adecua la normativa que establece las condiciones aplicables para determinar la compatibilidad con el uso residencial y de otras actividades, a la normativa vigente, a fin de facilitar su interpretación y aplicabilidad.

**Artículo 132. CONDICIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS CONFORME A LOS DISTINTOS USOS.**

**A. TEXTO INICIAL.-**

1. Exigencia de Aparcamientos:

../...

2. Estándares de aparcamiento:

../...

3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:

a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie).

b) .../...

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Exigencia de Aparcamientos:

../...

2. Estándares de aparcamiento:

../...

3. Las dotaciones de reserva de aparcamientos situadas en el interior de las parcelas privadas serán las siguientes:

a) Uso Residencial: 1 plaza para turismo por cada vivienda, apartamento o estudio con un mínimo de 1 por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción (excluyendo las zonas comunes en el computo de la superficie). En proyectos de vivienda de promoción pública (VPP), la exigencia será de 1 plaza por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de local de los previstos en el proyecto.

c) .../...



**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se añade excepción al supuesto de VPP, a fin de facilitar la viabilidad de implantación de este tipo de viviendas.

**Artículo 133. DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**A. TEXTO INICIAL.-**

1. Los usos globales que el Plan General, distingue son los de Usos Residenciales, Industriales y Terciarios, descritos en el artículo anterior, y en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural.

2. Sin perjuicio de la distinción que las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural determinan en cuanto a la distinción entre “unitarios” y “múltiples”, en el uso global residencial, cabe distinguir las calificaciones propias de la Ordenación Pormenorizada, entre las que se distingue:

a. Uso Residencial:

.../....

b. Uso Terciario:

.../...

c. Uso Industrial:

- o Uso Industrial en régimen de afección baja. (corresponde a grados 1 y 2)
- o Uso Industrial en régimen de afección limitada. (corresponde a grados 3 y 4)
- o Uso Industrial en régimen de afección alta o singular. (corresponde al grado

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Los usos globales que el Plan General, distingue son los de Usos Residenciales, Industriales y Terciarios, descritos en el artículo anterior, y en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural.

2. Sin perjuicio de la distinción que las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural determinan en cuanto a la distinción entre “unitarios” y “múltiples”, en el uso global residencial, cabe distinguir las calificaciones propias de la Ordenación Pormenorizada, entre las que se distingue:

a. Uso Residencial:

.../....

b. Uso Terciario:

.../...

c. Uso Industrial:

- o Uso Industrial en régimen de afección baja. (nivel bajo)
- o Uso Industrial en régimen de afección limitada. (nivel medio)
- o Uso Industrial en régimen de afección alta o singular. (nivel alto)

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Se adecua a la denominación de la normativa modificada en el art.128.

## Artículo 151. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### A. TEXTO INICIAL.-

1. El Plan General divide el territorio municipal en .../..
2. Cada zona.../...
3. Se establece.../...
4. Los usos.../...
5. Las zonas de uso global.../...
6. Para cada una de estas zonas primarias se establecen las zonas de ordenación pormenorizada compatibles conforme al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, según lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley Urbanística Valenciana. El

régimen de usos detallado se contiene en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tiene carácter de ordenación pormenorizada, definiendo los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. El Plan General divide el territorio municipal en.../..
2. Cada zona.../...
3. Se establece.../...
4. Los usos.../...
5. Las zonas de uso global.../...
6. Para cada una de estas zonas primarias se establecen las zonas de ordenación pormenorizada compatibles conforme al ANEXO IV. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP, o legislación que la modifique o sustituya. El régimen de usos detallado se contiene en cada una de las zonas de ordenación compatibles y tiene carácter de ordenación pormenorizada, definiendo los usos preferentes, los compatibles y los prohibidos.

**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se adapta a la LEGISLACIÓN VIGENTE en los términos equivalentes.

**Artículo 152. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**A. TEXTO INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN: NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

**APARTADO 1.- ÁMBITO**

1. .../...

#### APARTADO 2.- CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

1. La zona de núcleo histórico se configura.../...
2. La tipología edificatoria básica existente es la de MANZANA COMPACTA, por lo que se mantiene esta, aún cuando se define un fondo máximo para todas las plantas.
3. .../...

#### APARTADO 3.- USOS PORMENORIZADOS

##### 1. Usos compatibles

- o Residencial: .../...

##### 2. Usos compatibles

- o Terciario: excepto los incompatibles. Comercial y servicios en situación 2. Oficinas en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2,3 y 4.
- o Dotacional: .../...
- o Aparcamiento: .../...

##### 3. Usos incompatibles

- o Terciario: .../...
- o Industrial: excepto grados I y II
- o Dotacional: .../...
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

#### APARTADO 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

1. .../....

#### 2. Relativos a la manzana y el vial

- o Alineaciones de viales: .../...
- o Rasantes: .../...

#### 3. Relativos a la parcela

- o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 11 de la LUV, reúna las siguientes condiciones:

- .../....

- .../...

#### 4. Relativos al volumen y forma

- o Número máximo de plantas: .../...
- o Altura máxima reguladora: .../...

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4,80
II	8,10
III	11,40
ático	14,70

- o Las plantas dispondrán.../...
- o Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 4,00 m. contados según se desprende del artículo 122. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con fachada inferior a 7 m, con la configuración formal de dos

plantas, salvo que corresponda a la media de la fachada de la manzana en la que se ubica.

- o Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las parcelas colindantes, con diferencias por planta que no difieran más de 70 cm.
- o Construcciones sobre la altura máxima: .../...
- o Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, excepto en la franja de 3 m. desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 60 % pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si podrá estar vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior, en el supuesto de que exista una única vivienda en la última planta. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida.
- o Sótanos: .../...
- o Cuerpos volados: .../...
- .../...
- o Patios de luces y ventilación: .../...

#### **APARTADO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Con carácter general, se dará cumplimiento a las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, que se expresan a continuación:
  - o .../...
  - o .../...

2. .../...

#### **APARTADO 6.- EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN.**

1. .../...

#### ZONA DE ORDENACIÓN: AMPLIACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (ACA).

##### **APARTADO 1.- ÁMBITO**

1. .../...

##### **APARTADO 2.- CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

1. La zona de ampliación del casco histórico.../...

2. .../...

3. .../...

##### **APARTADO 3.- USOS PORMENORIZADOS**

###### **1. Usos compatibles**

o Residencial: .../...

###### **2. Usos compatibles**

o Terciario: .../...

o Dotacional: .../...

o Aparcamiento: .../...

###### **3. Usos incompatibles**

o Terciario: .../...

o Industrial: excepto grados I y II.

o Dotacional: .../...

o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

#### APARTADO 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

1. .../....

2. .../....

3. .../...

4. .../....

5. Relativos al volumen y forma

- o Número máximo de plantas: .../...
- o Altura máxima reguladora: .../...
- o Las plantas dispondrán.../...
- o Altura mínima reguladora: .../...
- o Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes,.../...
- o Construcciones sobre la altura máxima: .../...
- o Cubiertas:.../....
- o Sótanos: .../...
- o Cuerpos volados: se permiten balcones abiertos y cuerpos cerrados, con las limitaciones siguientes:
  - Longitud máxima de vuelo:

	Calles < 6m.	6m ≤ Calles < 9m	9m ≤ Calles
Longitud máxima de vuelo	0'00 m	0'50 m.	0'90 m.



- Los voladizos se retirarán como mínimo 0'60 m. desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera forme un ángulo de 45º con la fachada.
- No se permiten voladizos situados a una altura inferior de 4,00 m desde el punto de rasante de la acera, tomada en el punto medio de la fachada.
- o Patios de luces y ventilación: .../...

#### APARTADO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Con carácter general, se dará cumplimiento a las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuesto en el artículo 98 del ROGTU:
  - o .../...

ZONA DE ORDENACIÓN: ENSANCHE (ENS).

.../...

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

##### 3. Usos incompatibles

- o Terciario: .../...
- o Industrial: excepto grados I y II.
- o Dotacional: .../....
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA		X	X

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA).

.../...

**APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS**

.../...

**3. Usos incompatibles**

- o Residencial: hilera (excepto para la EDA-1)
- o Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- o Industrial
- o Dotacional: cementerios.
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADO).

.../...

**APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS**

.../...

**3. Usos incompatibles**

4. Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
5. Industrial: en todas sus modalidades.
6. Dotacional: cementerio
7. Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

#### APARTADO 5.- OTRAS CONDICIONES

1. Los cerramientos de separación entre zonas privativas de viviendas no podrán superar la altura máxima de 2 m, con una parte ciega inferior de altura máxima 1,5 m.

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS).

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

##### 3. Usos incompatibles

- o Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- o Industrial: en todas sus modalidades.
- o Dotacional: cementerio
- o Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES PROTEGIDAS (PRO).

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

### 3. Usos incompatibles

- o Residencial: hilera
- o Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- o Industrial: en todas sus modalidades.
- o Dotacional: cementerio
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

ZONA DE ORDENACIÓN: CASAS DE LA HUERTA (CHT).

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

### 3. Usos incompatibles

- o Residencial: hilera o múltiple
- o Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- o Industrial: en todas sus modalidades.
- o Dotacional: cementerio
- o Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			X
NOCIVA	X	X	X
INSALUBRE	X	X	X
PELIGROSA	X	X	X

ZONA DE ORDENACIÓN: TERCIARIO AISLADA (TER).

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 2. Usos compatibles

- o Industrial: grados I, II y III
- o En situación 1, sólo se admiten aparcamiento y locales destinados a almacén o depósito, vinculados a la actividad principal del edificio

#### 3. Usos incompatibles

- o Residencial: en todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
  - Acceso independiente de la edificación principal.
  - Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
  - La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
  - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- o Industrial: excepto grados I, II y III
- o Terciario: Crematorios
- o Dotacional: Cementerios
- o Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			
NOCIVA			X
INSALUBRE			X
PELIGROSA			X

ZONA DE ORDENACIÓN: COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA (INA).

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 3. Usos incompatibles

- o Residencial: en todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
  - Acceso independiente de la edificación principal.
  - Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
  - La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
  - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- o Terciario: pequeño comercio de proximidad, asistencial y crematorios
- o Industrial: grados IV y V
- o Dotacional: docente, religioso y cementerio
- o Uso Global No Urbano.

Se ZONA DE ORDENACIÓN: COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA (INA).

.../...

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

#### 4. Usos incompatibles

- o Residencial: en todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
  - Acceso independiente de la edificación principal.

- Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
- La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- o Terciario: pequeño comercio de proximidad, asistencial y crematorios
- o Industrial: nivel alto
- o Dotacional: docente, religioso y cementerio
- o Uso Global No Urbano.
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados conceptuados como Actividad Calificada que se indican con "X" en la siguiente matriz de exclusión:

ACTIVIDAD	ÍNDICE DE AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
MOLESTA			
NOCIVA			X
INSALUBRE			X
PELIGROSA			X

## B. TEXTO MODIFICADO.-

### ZONA DE ORDENACIÓN: NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

#### APARTADO 1.- ÁMBITO

1. .../...

#### APARTADO 2.- CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

1. La zona de núcleo histórico se configura.../...
2. La tipología edificatoria básica existente es la de MANZANA COMPACTA, por lo que se mantiene esta, aún cuando se define un fondo máximo para todas las plantas, conforme a lo dispuesto en el apartado 4.2.

3. .../...

### **APARTADO 3.- USOS PORMENORIZADOS**

#### **1. Usos compatibles**

- o Residencial: .../...

#### **2. Usos compatibles**

- o Terciario: excepto los incompatibles. Comercial y servicios en situación 2. Oficinas y despachos profesionales en situación 2, 3 y 4. Hotelero en situación 2,3 y 4.
- o Dotacional: .../...
- o Aparcamiento: .../...

#### **3. Usos incompatibles**

- o Terciario: .../...
- o Industrial: excepto nivel bajo.
- o Dotacional: .../...
- o Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto, según el art. 128 de las presentes normas.

### **APARTADO 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

1. .../....

#### **2. Relativos a la manzana y el vial**

- o Alineaciones de viales: ../...
- o Rasantes: .../...

#### **3. Relativos a la parcela**

- o Parcela mínima edificable: Se define como solar edificable aquel que, además de lo previsto en el artículo 177 de la LOTUV (o legislación que la sustituya o modifique), reúna las siguientes condiciones:

- .../....



- .../...

#### 4. Relativos al volumen y forma

- o Número máximo de plantas: .../...
- o Altura máxima reguladora: .../...

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
I	4,10
II	7,40
III	10,70
Áticos (1)	14.00

(1)Aplicable exclusivamente en las manzanas donde se autorizan, grafiadas expresamente en los planos de ordenación pormenorizada.

- b) Las plantas dispondrán.../...
- c) Altura mínima reguladora: Se establece una altura mínima de 4,00 m. contados según se establece en el artículo 122. Por protección del entorno ambiental, no se permitirán construcciones nuevas, con altura inferior a 7 m, con la configuración formal de dos plantas.
- d) Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, deberán justificar la integración formal en cuanto a alturas con respecto a las edificaciones situadas en las parcelas colindantes consolidadas, admitiéndose una diferencia total en la altura máxima que no difiera en más o en menos de 70 cm, sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima establecida en el cuadro anterior.
- e) Construcciones sobre la altura máxima: .../...
- f) Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, excepto en la franja de 3 m. desde la alineación de fachada donde obligatoriamente será inclinada con terminación de teja. La pendiente máxima en cubiertas inclinadas será del 60 %, con una altura máxima de la cumbre de 3,5 m. medidos desde la cara superior del último forjado, pudiendo aprovechar el espacio bajo cubierta como trasteros, depósitos y similares, no quedando autorizado su uso como vivienda independiente, pero si podrá estar vinculada a la vivienda de la planta inmediatamente inferior, en el supuesto de que exista una única vivienda en la última planta. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y recogerán mediante canalón y bajantes que deberán

conectarse directamente a la red general de saneamiento en caso de que esta sea separativa. Queda prohibida la realización de áticos, sobre la última planta permitida.

- g) Sótanos: .../...
- h) Cuerpos volados: .../...
  - .../...
- i) Patios de luces y ventilación: .../...

#### **APARTADO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

1. Con carácter general, se dará cumplimiento a las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuestas en el artículo 8 de la LOTUP [o legislación que la sustituya o modifique]. Concretamente, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a) .../...
  - b) .../...
2. .../...

#### **APARTADO 6.- EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN.**

1. .../...

ZONA DE ORDENACIÓN: AMPLIACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO (ACA).

#### **APARTADO 1.- ÁMBITO**

1. .../...

#### **APARTADO 2.- CONFIGURACIÓN DE LA ZONA**

1. La zona de ampliación del casco histórico.../...
2. .../...
3. .../...

#### **APARTADO 3.- USOS PORMENORIZADOS**

1. Usos compatibles

a) Residencial: .../...

**2. Usos compatibles**

a) Terciario: .../...

b) Dotacional: .../...

c) Aparcamiento: .../...

**3. Usos incompatibles**

a) Terciario: .../...

b) Industrial: excepto nivel bajo.

c) Dotacional: .../...

d) Se prohíbe el ejercicio de los Usos incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas urbanísticas.

**APARTADO 4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

1. .../....

2. .../....

3. .../...

4. .../....

5. Relativos al volumen y forma

a) Número máximo de plantas: .../...

b) Altura máxima reguladora: .../...

c) Las plantas dispondrán.../...

d) Altura mínima reguladora: .../...

e) Los proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes,.../...

f) Construcciones sobre la altura máxima: .../...

g) Cubiertas:.../....

h) Sótanos: .../...

i) Cuerpos volados: sólo se permiten balcones abiertos y cuerpos cerrados, con las limitaciones siguientes:

- Longitud máxima de vuelo:

	Calles < 6m.	6m ≤ Calles < 9m	9m ≤ Calles
Longitud máxima de vuelo	0'00 m	0'50 m.	0'90 m.

- Los voladizos se retirarán como mínimo 0'60 m. desde las medianeras y quedarán dentro de un plano vertical que, arrancando del eje de la medianera forme un ángulo de 45° con la fachada.
- j) Patios de luces y ventilación: .../...

#### APARTADO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS

2. Con carácter general, se dará cumplimiento a las normas de aplicación directa a los núcleos históricos o tradicionales, dispuestas en el artículo 8 de la LOTUP [o legislación que la sustituya o modifique]. Concretamente, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a) .../...

#### ZONA DE ORDENACIÓN: ENSANCHE (ENS).

.../...

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

##### 8. Usos incompatibles

- a) Terciario: .../...
- b) Industrial: nivel alto.
- c) Dotacional: .../....
- d) Se prohíbe el ejercicio de Usos detallados incluidos en el nivel alto, según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas urbanísticas.

#### ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA).

.../...

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 9. Usos incompatibles

- a) Residencial: hilera (excepto para la EDA-1)
- b) Terciario: comercial al por mayor y almacenamiento. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- c) Industrial
- d) Dotacional: cementerios.
- e) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

#### ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADO).

.../...

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 3. Usos incompatibles

- a) Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- b) Industrial: en todas sus modalidades.
- c) Dotacional: cementerio
- d) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

### APARTADO 5.- OTRAS CONDICIONES

2. Los cerramientos de separación entre zonas privativas de viviendas no podrán superar la altura máxima de 2 m.

#### ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS).

.../...

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 4. Usos incompatibles

- a) Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- b) Industrial: en todas sus modalidades.
- c) Dotacional: cementerio
- d) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

#### ZONA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIONES PROTEGIDAS (PRO).

.../...

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 3. Usos incompatibles

- a) Residencial: hilera
- b) Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- c) Industrial: en todas sus modalidades.
- d) Dotacional: cementerio
- e) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

#### ZONA DE ORDENACIÓN: CASAS DE LA HUERTA (CHT).

.../...

#### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 3. Usos incompatibles

- a) Residencial: hilera o múltiple
- b) Terciario: excepto los compatibles. Tanatorios, crematorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
- c) Industrial: en todas sus modalidades.
- d) Dotacional: cementerio

- e) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en los niveles medio y alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

ZONA DE ORDENACIÓN: TERCIARIO AISLADA (TER).

.../...

**APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS**

.../...

**2. Usos compatibles**

- a) Industrial: grados I, II y III
- b) En situación 1, sólo se admiten aparcamiento y locales destinados a almacén o depósito, vinculados a la actividad principal del edificio

**3. Usos incompatibles**

- a) Residencial: en todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
- Acceso independiente de la edificación principal.
  - Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
  - La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
  - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- b) Industrial: nivel alto
- c) Terciario: Crematorios
- d) Dotacional: Cementerios
- e) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en el nivel alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

ZONA DE ORDENACIÓN: COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA (INA).

.../...

### APARTADO 3. USOS PORMENORIZADOS

.../...

#### 5. Usos incompatibles

- a) Residencial: en todas sus modalidades. Excepcionalmente se permite la disposición de una vivienda destinada al uso de la vigilancia para guarda o similar, dicha vivienda deberá estar debidamente justificada mediante la vinculación al propio edificio, y cumplirá las siguientes condiciones y limitaciones:
- Acceso independiente de la edificación principal.
  - Aislamiento e independencia respecto de vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa.
  - La unidad de vivienda debe constituir un sector de incendio independiente
  - La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup> y su edificabilidad no será superior al 10 % del total asignado a cada parcela.
- b) Terciario: pequeño comercio de proximidad, asistencial y crematorios
- c) Industrial: nivel alto
- d) Dotacional: docente, religioso y cementerio
- e) Uso Global No Urbano.
- f) Se prohíbe el ejercicio de los Usos detallados incluidos en el nivel alto según la clasificación establecida en el art. 128 de las presentes normas.

#### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Las modificaciones introducidas en este artículo, se tratan en general de puntualizaciones que pretenden aclarar con mayor precisión la aplicación de estas, adecuándose en algún caso a la nueva normativa y tratando de mantener una coherencia general entre los diferentes artículos de las normas y sus modificaciones.

### Artículo 153. DOTACIONES PÚBLICAS.

#### A. TEXTO INICIAL.-



1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
  - a) .../...
  - b) Su superficie será como mínimo la establecida para el PERFIL correspondiente, conforme se determina en los parámetros contenidos en la Instrucción Técnica 2/2005, o normativa que lo sustituya, debiendo incrementarse en 1.000 m2 las correspondientes a la Educación Secundaria/Bachiller como reserva adicional para ciclos formativos.
2. .../....
3. .../....
4. .../....
5. .../....
6. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público siguiendo lo establecido en el artículo 59.3 de la LUV.

**B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Comprende las zonas destinadas a dotaciones comunitarias de suelo urbano, de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
  - a) .../...
  - b) Su superficie será como mínimo la establecida para el PERFIL correspondiente, conforme se determina en los parámetros contenidos en las "Directrices y parámetros para el establecimiento de las reservas dotacionales educativas y requisitos exigibles a las parcelas de dichas reservas que alberguen centros públicos" contenidos en el ANEXO I del DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o normativa que lo sustituya o modifique, debiendo incrementarse en 1.000 m2 las correspondientes a la Educación Secundaria/Bachiller como reserva adicional para ciclos formativos.

2. .../.....
3. .../.....
4. .../.....
5. .../.....
6. El resto de usos dotacionales podrán sustituirse por otro uso dotacional público destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas.

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Se adaptan las normas de referencia a las equivalentes actualmente vigentes, clarificando el contenido de las mismas en los casos de no existir normativa equivalente a la referenciada en la LUV.

## 4.1 ANEJO 1.- FICHAS DE ZONA

### ZONA DE ORDENACIÓN: NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

#### A. FICHA INICIAL.-

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>			CÓDIGO: <b>NUH</b>		
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA/CERRADA</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
	Unitario	DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA (1)		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN (2) (en todas las plantas)	20 m
Frente mínimo de parcela	6m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA	NO
Círculo inscrito mínimo	4 m	PATIOS DE MANZANA	-
Ángulos medianeros	≥ 60°	PATIOS DE PARCELA	(3)
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas (2)	PB+2P
		Altura máxima reguladora (2)	10,00 m
		Altura máxima planta baja (2)	4,50 m
		Áticos (4)	NO
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Cuerpos volados abiertos	0,50 m
OTRAS CONDICIONES			
1	No aplicables en rehabilitaciones de viviendas existentes, o sustituciones de edificaciones existentes.		
2	No aplicable en rehabilitaciones de viviendas existentes pero SI en sustituciones de edificaciones existentes.		
3	Se regularán por los parámetros establecidos por las condiciones de habitabilidad , código técnico y demás normas de rango superior		
4	Salvo que se especifique en los planos de Ordenación Pormenorizada		
5	Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aplicables en función de la categoría asignada.		
6	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

#### A. FICHA MODIFICADA.-

En virtud de las modificaciones propuestas para los parámetros urbanísticos de la zona NUH, se configura la ficha correspondiente a esta zona que se incluye a continuación:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>			CÓDIGO: <b>NUH</b>		
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA/CERRADA</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
	Unitario	DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)		Suministro de carburante
				INDUSTRIAL	Excepto nivel bajo (ver art. 128)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA (1)			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	80 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN (en todas las plantas)		20 m	
Frente mínimo de parcela	6m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA		NO	
Círculo inscrito mínimo	4 m	PATIOS DE MANZANA		-	
Ángulos medianeros	≥ 60º	PATIOS DE PARCELA		(2)	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas		PB+2P (3)	
		Altura máxima reguladora		10,70 m (2)	
		Altura máxima planta baja		4,80 m (2)	
		Altura mínima edificable		2 Plantas	
		Áticos		NO (4)	
		Semisótanos		SI (5)	
		Sótanos		SI	
		Cuerpos volados abiertos		≤ 0,50 m (6)	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	No aplicables en rehabilitaciones de viviendas existentes, ampliaciones o sustituciones de edificaciones existentes.				
2	Se regularán por los parámetros establecidos por las condiciones de habitabilidad, código técnico y demás normas de rango superior				
3	No aplicable en rehabilitaciones de viviendas existentes pero SI en sustituciones de edificaciones existentes, tolerándose en proyectos de obra nueva o ampliación de edificios existentes, admitiéndose una diferencia en la altura máxima que no difiera en más o en menos de 70 cm, sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima establecida para el nº de plantas [Ver art. 152].				
4	Solo se admitirán donde esté grafiado en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General				
5	No se admiten huecos de iluminación en fachadas				
6	Sólo se admitirán voladizos en calles de anchura superior a 6 m.				
7	Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos				
8	No será de exigible la previsión de la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				

ZONA DE ORDENACIÓN: AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).

**A. FICHA INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>		CÓDIGO: <b>ACA</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA-CERRADA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
	Unitario	DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburante
					INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	140 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN		15 m (1)	
Frente mínimo de parcela	7m	(en todas las plantas)			
Circulo inscrito mínimo	6 m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA		NO	
Ángulos medianeros	≥ 60°	PATIOS DE MANZANA		5 m. φ mínimo (2)	
		PATIOS DE PARCELA		(3)	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas		PB+2P	
		Altura máxima reguladora		11,40 m	
		Altura máxima planta baja		4,50 m	
		Áticos		NO (4)	
		Semisótanos		SI	
		Sótanos		SI	
		Cuerpos volados abiertos o cerrados		Según anchura de calle	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Excepto los casos contemplados en las Normas Urbanísticas				
2	En las zonas donde no sea posible su inscripción, el fondo máximo podrá alcanzar o disminuirse el límite necesario hasta que ello sea posible				
3	Se regularán por los parámetros establecidos por las condiciones de habitabilidad , código técnico y demás normas de rango superior				
4	Se podrán admitir áticos en ámbitos concretos por operaciones de reforma interior o estudios de detalle				
5	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				

**B. FICHA MODIFICADA.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>			CÓDIGO: <b>ACA</b>		
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>			PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN		
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA-CERRADA</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	múltiple	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
	Unitario	DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)		Suministro de carburante
				INDUSTRIAL	Excepto nivel bajo (ver art. 128)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Parcela mínima	140 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN	15 m (1)		
Frente mínimo de parcela	7m	(en todas las plantas)			
Circulo inscrito mínimo	6 m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA	NO		
Ángulos medianeros	≥ 60°	PATIOS DE MANZANA	5 m. φ mínimo (2)		
		PATIOS DE PARCELA	(3)		
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas	PB+2P		
		Altura máxima reguladora	11,40 m		
		Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Áticos	NO (4)		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Cuerpos volados abiertos o cerrados	Según anchura de calle		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Excepto los casos contemplados en las Normas Urbanísticas				
2	En las zonas donde no sea posible su inscripción, el fondo máximo podrá alcanzar o disminuirse el límite necesario hasta que ello sea posible				
3	Se regularán por los parámetros establecidos por las condiciones de habitabilidad , código técnico y demás normas de rango superior				
4	Se podrán admitir áticos en ámbitos concretos por operaciones de reforma interior o estudios de detalle, y donde esté grafiado en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General				
5	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				

ZONA DE ORDENACIÓN: **ENSANCHE (ENS)**.

**A. FICHA INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>ENSANCHE</b>		CÓDIGO: <b>ENS</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA CERRADA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Crematorios
					Suministro de carburante
				INDUSTRIAL	Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN (en todas las plantas)		15 m(1)	
Frente mínimo de parcela	15 m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA		NO (5)	
Circulo inscrito mínimo	10 m	PATIOS DE MANZANA		5 m. φ mínimo (2)	
Ángulos medianeros	≥ 60°	PATIOS DE PARCELA		(3)	
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
		Número máximo de plantas		(4)	
		Altura máxima reguladora		21,30 m	
		Altura máxima planta baja		4,50 m	
		Áticos		NO (5)	
		Atillos y entreplantas		NO	
		Sótanos - Semisótanos		SI	
		Cuerpos volados		Según anchura de calle	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Excepto casos contemplados en las Normas Urbanísticas				
2	En las zonas donde no sea posible su inscripción, el fondo máximo podrá alcanzar o disminuirse el limite necesario hasta que ello sea posible				
3	Se regularán por los parámetros establecidos en la normativa de habitabilidad, código técnico y demás normas de rango superior				
4	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada				
5	Se podrán admitir en ámbitos concretos por operaciones de reforma interior o estudios de detalle				
6	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				

**B. FICHA MODIFICADA.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>ENSANCHE</b>		CÓDIGO: <b>ENS</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN A VIAL</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA CERRADA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	múltiple	RESIDENCIAL	Unitario	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		TERCIARIO	Excepto los incompatibles		Almacenamiento como uso exclusivo
		DOTACIONAL	Público o privado		Tanatorios y Crematorios
		APARCAMIENTO	Público o privado		Suministro de carburante
		INDUSTRIAL	Niveles bajo y medio (ver art. 128)		INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA		POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>	PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN (en todas las plantas)	15 m <b>(1)</b>		
Frente mínimo de parcela	15 m	PATIOS ABIERTOS A FACHADA	NO <b>(5)</b>		
Círculo inscrito mínimo	10 m	PATIOS DE MANZANA	5 m. $\phi$ mínimo <b>(2)</b>		
Ángulos medianeros	$\geq 60^\circ$	PATIOS DE PARCELA	<b>(3)</b>		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA			
		Número máximo de plantas	<b>(4)</b>		
		Altura máxima reguladora	21,30 m		
		Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Áticos	NO <b>(5)</b>		
		Atillos y entreplantas	Ver art. 122.10		
		Sótanos - Semisótanos	SI		
		Cuerpos volados	Según anchura de calle		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	Excepto casos contemplados en las Normas Urbanísticas				
2	En las zonas donde no sea posible su inscripción, el fondo máximo podrá alcanzar o disminuirse el límite necesario hasta que ello sea posible				
3	Se regularán por los parámetros establecidos en la normativa de habitabilidad, código técnico y demás normas de rango superior				
4	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada				
5	Se podrán admitir en ámbitos concretos por operaciones de reforma interior o estudios de detalle				
6	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				



ZONA DE ORDENACIÓN: **EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)**.

**A. FICHA INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-1</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	Múltiple (6)	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburantes
					INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA		POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	3 m (1)		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA			
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+3P (3)		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (2)	Altura máxima reguladora	14,70 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 40% (8)	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario sólo en planta baja.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	Se admitirá el uso residencial unitario, con edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas en hilera				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80%, exclusivamente cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-2</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	Múltiple (6)	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburantes
					INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA		POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	3 m (1)		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA			
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 1,41 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+5P (3)		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (2)	Altura máxima reguladora	21,30 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 60% (8)	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	No se admite el uso residencial unitario				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>				CÓDIGO: <b>EDA-3</b>	
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple (6)	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	RESIDENCIAL	Unitario
		DOTACIONAL	Público o privado	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		APARCAMIENTO	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
					Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburantes
				INDUSTRIAL	Excepto grados I y II
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m (1)		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+9P (3)		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (2)	Altura máxima reguladora	34,50 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 60% (8)	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario en planta baja.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	No se admite el uso residencial unitario				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-4</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	Múltiple (6)	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios
					Crematorios
					Suministro de carburantes
					INDUSTRIAL
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA		POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m (1)		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA			
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 3,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+11P (3)		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (2)	Altura máxima reguladora	41,10 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 60% (8)	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanas)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	No se admite el uso residencial unitario				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

**B. FICHA MODIFICADA.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-1</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES		
RESIDENCIAL	Múltiple <b>(6)</b>	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)		Suministro de carburantes
				INDUSTRIAL	Excepto nivel bajo (ver art. 128)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	3 m <b>(1)</b>		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+3P <b>(3)</b>		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>(2)</b>	Altura máxima reguladora	14,70 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 40% <b>(8)</b>	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario sólo en planta baja.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanas)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	Se admitirá el uso residencial unitario, con edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas en hilera				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80%, exclusivamente cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-2</b>	
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso <b>DOMINANTE</b>	Usos <b>COMPATIBLES</b>		Usos <b>INCOMPATIBLES</b>
RESIDENCIAL Múltiple <b>(6)</b>	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO Comercial al por mayor Almacenamiento como uso exclusivo Tanatorios y Crematorios Suministro de carburantes
	DOTACIONAL	Público o privado	
	APARCAMIENTO	Público o privado	
	INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)	
			INDUSTRIAL Excepto nivel bajo (ver art. 128)
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	3 m <b>(1)</b>
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 1,41 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+5P <b>(3)</b>
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>(2)</b>	Altura máxima reguladora	21,30 m
Coefficiente de ocupación	≤ 60% <b>(8)</b>	Altura máxima planta baja	4,50 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario.		
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.		
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.		
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos)		
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas		
6	No se admite el uso residencial unitario		
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>				CÓDIGO: <b>EDA-3</b>	
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>				PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>		USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Usos DOMINANTE		Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL	Múltiple <b>(6)</b>	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	RESIDENCIAL	Unitario
		DOTACIONAL	Público o privado	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		APARCAMIENTO	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)		Tanatorios y Crematorios
					Suministro de carburantes
				INDUSTRIAL	Excepto nivel bajo (ver art. 128)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal		5 m <b>(1)</b>	
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes		5 m	
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones		5 m; H/3	
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA		
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas		PB+9P <b>(3)</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>(2)</b>	Altura máxima reguladora		34,50 m	
Coefficiente de ocupación	≤ 60% <b>(8)</b>	Altura máxima planta baja		4,50 m	
		Semisótanos		SI	
		Sótanos		SI	
		Aprovechamiento bajo cubierta		NO	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario en planta baja.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanas)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	No se admite el uso residencial unitario				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		CÓDIGO: <b>EDA-4</b>			
MUNICIPIO: <b>SANT JOAN D'ALACANT</b>		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN			
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>			
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>					
Uso <b>DOMINANTE</b>	Usos <b>COMPATIBLES</b>		Usos <b>INCOMPATIBLES</b>		
RESIDENCIAL	Múltiple <b>(6)</b>	TERCIARIO	Excepto los incompatibles	TERCIARIO	Comercial al por mayor
		DOTACIONAL	Público o privado		Almacenamiento como uso exclusivo
		APARCAMIENTO	Público o privado		Tanatorios y Crematorios
		INDUSTRIAL	nivel bajo (ver art. 128)		Suministro de carburantes
				INDUSTRIAL	Excepto nivel bajo (ver art. 128)
				DOTACIONAL	Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>					
PARCELA		POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	5 m <b>(1)</b>		
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m		
Circulo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3		
Ángulos medianeros	≥ 60°				
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA			
Coefficiente de edificabilidad neta (Res)	≤ 3,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+11P <b>(3)</b>		
Coefficiente de edificabilidad neta (Ter)	≥ 0,1m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>(2)</b>	Altura máxima reguladora	41,10 m		
Coefficiente de ocupación	≤ 60% <b>(8)</b>	Altura máxima planta baja	4,50 m		
		Semisótanos	SI		
		Sótanos	SI		
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>					
1	La edificación terciaria podrá alcanzar la alineación a viario.				
2	La edificabilidad terciaria podrá incrementarse, disminuyendo en el mismo valor la residencial, de manera que en su conjunto no se supere la edificabilidad total máxima.				
3	La altura máxima en cada manzana, vendrá determinada en los planos de ordenación pormenorizada.				
4	Se autorizan piscinas con lámina de agua S ≤ 5m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> construidos destinados a vivienda (excluidos porches y plantas diáfanos)				
5	Las plantaciones en parcelas privadas cumplirán las condiciones de xerojardinería contenidas en las normas				
6	No se admite el uso residencial unitario				
7	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas				
8	La ocupación máxima podrá alcanzar el 80% exclusivamente, cuando la totalidad de la edificación se destine a usos terciarios				



ZONA DE ORDENACIÓN: TERCIARIO AISLADA (TER).

**A. FICHA INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-1</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	grados I, II y III	Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			Excepto grados I, II y III
			Crematorios
			Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m (1)
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 0,55m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	10,00 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-2</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	grados I, II y III	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			INDUSTRIAL Excepto grados I, II y III
			TERCIARIO Crematorios
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m (1)
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 1,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+2P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	11,40 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-3</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	grados I, II y III	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			INDUSTRIAL Excepto grados I, II y III
			TERCIARIO Crematorios
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m (1)
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 2,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	No se establece (2)
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	--
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	A determinar en Estudio de Integración Paisajística, que acompañará al planeamiento de desarrollo		
3	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
4	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

**B. FICHA MODIFICADA.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-1</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	Nivel bajo y medio	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			INDUSTRIAL Nivel alto (ver art. 128)
			TERCIARIO Crematorios
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m <b>(1)</b>
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m <b>(2)</b>
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 0,55m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+1P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	10,00 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-2</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	Nivel bajo y medio	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			INDUSTRIAL Nivel alto (ver art. 128)
			TERCIARIO Crematorios
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m <b>(1)</b>
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m <b>(2)</b>
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 1,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+2P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	11,40 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>TER-3</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL	Nivel bajo y medio	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio terciario para guarda o similar
			INDUSTRIAL Nivel alto (ver art. 128)
			TERCIARIO Crematorios
			DOTACIONAL Cementerios
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m <b>(1)</b>
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m <b>(3)</b>
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 2,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	No se establece <b>(2)</b>
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	--
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	A determinar en Estudio de Integración Paisajística, que acompañará al planeamiento de desarrollo		
3	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
4	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

ZONA DE ORDENACIÓN: COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA (INA)

**A. FICHA INICIAL.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>INA</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
			Asistencial
			Pequeño comercio de proximidad
			Crematorios
			INDUSTRIAL Grados IV y V
			DOCACIONAL Docente
			Religioso
			Cementerio
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m (1)
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m (2)
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 1,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+2P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	11,40 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		

**B. FICHA MODIFICADA.-**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>COMPATIBILIDAD INDUSTRIAL AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>INA</b>	
MUNICIPIO: SANT JOAN D'ALACANT		PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN	
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	Todos los tipos (salvo los especificados en incompatibles)	RESIDENCIAL Se permite una vivienda por cada edificio industrial para guarda o similar
			Asistencial
			TERCIARIO Pequeño comercio de proximidad
			Crematorios
			INDUSTRIAL Nivel alto (ver art. 128)
			DOTACIONAL Docente
			Religioso
			Cementerio
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal	8 m <b>(1)</b>
Frente mínimo de parcela	25 m	Distancia mínima al resto de lindes	5 m <b>(2)</b>
Círculo inscrito mínimo	25 m	Separación mínima entre edificaciones	5 m; H/3
Ángulos medianeros	≥ 60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	≤ 1,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	PB+2P
Coefficiente de ocupación	≤ 80%	Altura máxima reguladora	11,40 m
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamiento bajo cubierta	NO
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
1	En el linde frontal de fachada la edificación podrá ocupar la zona de retranqueo para marquesinas o elementos de cubrición de los accesos al edificio		
2	Deberá quedar una banda libre perimetral ≥ 3,00 m para acceso de vehículos de extinción de incendios.		
3	Deberá preverse la dotación mínima de aparcamientos establecida en el art. 132 de las Normas Urbanísticas		



## 4.2 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

---

El catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, ahora denominado Catalogo de Protecciones, es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

Conforme se establece en el Artículo 14 de la LOTUP, referente a los "Tipos de instrumentos de ordenación", los catálogos de protecciones son instrumentos de ordenación, que forman parte de la documentación del plan general estructural (art. 34 de la LOTUP), con el contenido del artículo 42 de esa ley, por lo que tienen un carácter ESTRUCTURAL, y en consecuencia cualquier modificación que se realice del mismo tiene carácter estructural.

Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación **que no sean definitorias de la edificabilidad** o el destino del suelo, forma parte de la ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En el apartado 1.7 VIGENCIA Y MODIFICACIONES del catalogo aprobado, se determina:

- 1. La vigencia del CATÁLOGO y de las Normativa de aplicación queda supeditada a la de su marco de referencia que es el Plan General de Sant Joan d'Alacant.*
- 2. Los elementos contenidos en el catálogo o sus normas, podrán revisarse, total o parcialmente, cuando se modifiquen los criterios generales mantenidos en las mismas o cuando se varíen las condiciones urbanísticas respecto a los bienes catalogados.*
- 3. Las catalogaciones o descatalogaciones, o las modificaciones de las Normas y la relación de elementos catalogados se sujetarán a las mismas disposiciones necesarias para su aprobación.*

Por lo que cualquier modificación que afecte a su contenido, se requiere la consecuente "modificación del Catálogo".

Las edificaciones existentes en el ámbito de la actuación (Centro Histórico), están declaradas BIENES DE RELEVANCIA LOCAL con un nivel de **PROTECCIÓN AMBIENTAL**, por lo

que, "en los inmuebles sujetos a protección ambiental pueden realizarse obras de conservación, restauración y reforma. Dado que la catalogación de estos edificios no obedece a un valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental y teniendo en cuenta el mal estado generalizado de conservación de estas construcciones se permite su sustitución con objeto de contribuir, de forma más eficaz, a preservar los caracteres del entorno urbano y fomentar la regeneración del mismo. La renovación de estos conjuntos será reglada, conforme a lo dispuesto en las ordenanzas del Catálogo".

Si bien la presente "modificación puntual" no afecta a los bienes catalogados ni a sus niveles o clases de protección, si que incide en las condiciones de edificabilidad por cuanto afectan a la regulación de las alturas, por homogeneización con las normas urbanísticas generales contenidas en el plan, por lo que se estima que la modificación propuesta tiene carácter estructural.

En relación con las NORMAS contenidas en el Catálogo, y para la concreción de las modificaciones que se proponen, se indica para cada aspecto normativo el artículo de referencia, señalando el texto inicial correspondientes a la normativa vigente, y seguidamente la propuesta de modificación, reseñando a continuación la justificación de la propuesta de modificación, o las condiciones de aplicación en coherencia con las contenidas en las Normas Urbanísticas correspondientes a la zona NUH:

En cualquier caso, las modificaciones propuestas afectan exclusivamente a determinadas normas que regulan las actuaciones en los Núcleos Históricos Tradicionales declarados como Bienes de Relevancia Local.

## **Artículo 20. MATERIALES ADECUADOS EN FACHADA**

### **A. TEXTO INICIAL.-**

1. Las obras admisibles se atenderán a los siguientes criterios:

- b) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro.
- c) En las obras de restauración y reforma, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria.

- d) En los edificios de nueva planta se tendrán en cuenta las calidades y características de los materiales de los edificios del entorno, evitando rupturas o confrontaciones de difícil justificación.
- e) Se prohíbe la introducción de elementos impropios tales como toldos o marquesinas, salvo causa justificada y previa propuesta de solución técnica que acredite la minimización de impacto sobre la fachada.
- f) Los anuncios en fachada deberán ir insertados en los huecos comerciales de la planta baja, debiendo cumplir las disposiciones generales establecidas en las normas generales de protección.

## B. TEXTO MODIFICADO.-

### 1. Las obras admisibles se atenderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá evitarse la mimetización de un edificio desde otro.
- b) En las obras de restauración, reforma y sustitución, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria. Si no quedan restos de los acabados originales, solo se podrán usar los siguientes: revocos en los colores tradicionales, enfoscados y pinturas mates, o estucos a la cal. Queda prohibida la utilización masiva del ladrillo como material de terminación, así como los tratamientos pulidos y reflectantes en superficies de piedra y metálica, y la utilización de aplacados cerámicos. Los materiales permitidos no se podrán aplicar sobre fábricas de sillares, si existen. Se podrán realizar zócalos con acabado pétreo de altura máxima 1,20 m. y despiece similar a una sillería.
- c) No se podrá dejar la mampostería vista como acabado de la fachada
- d) En los edificios de nueva planta se tendrán en cuenta las calidades y características de los materiales de los edificios del entorno, evitando rupturas o confrontaciones de difícil justificación.
- e) Se prohíbe la introducción de elementos impropios tales como toldos o marquesinas, salvo causa justificada y previa propuesta de solución técnica que acredite la minimización de impacto sobre la fachada. En ningún caso se podrá colocar máquinas de aire acondicionado en fachada.
- f) Los anuncios en fachada deberán ir insertados en los huecos comerciales de la planta baja, debiendo cumplir las disposiciones generales establecidas en las normas generales de protección.

g) Las cerrajerías deberán estar formadas por perfiles macizos de espesor entre 1 y 1,4 cm. No se permitirá la utilización de perfiles huecos. La distancia máxima entre perfiles será de 10 cm.

h) Se admite el uso de todo tipo de persianas, con colores no metalizados.

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- Se amplía con mayor detalle las características de los materiales a emplear, al objeto de obtener una mayor integración en el contexto de las edificaciones existentes, evitando posibles desvirtuaciones por falta de detalle en la definición de los materiales admitidos

## Artículo 26. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS.-

### A. TEXTO INICIAL.-

1. Se contempla esta posibilidad en aquellos edificios sujetos a protección ambiental, valorados por su pertenencia a un conjunto tipológicamente unitario, donde se entiende que su sustitución reglada no supone una pérdida del valor ambiental del conjunto.

2. La sustitución se realizará a partir de un análisis de los edificios que formen parte del mismo paramento de manzana, teniendo en cuenta la disposición, proporción y dimensiones de los huecos, el sistema compositivo de fachada y los materiales empleados. Estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) N° DE PLANTAS, ALTURA MÁXIMA Y LÍNEA DE CORNISA
  - Para determinar el número de plantas, altura máxima y línea de cornisa se tomará como referencia las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima consolidada en ese frente.
  - Cuando, por la aplicación de esta regla, el número de plantas sea inferior a tres, se permitirá la construcción de áticos, cuyo plano vertical de fachada estará retranqueado 3 metros respecto de la alineación de la calle.
  - En ningún caso se permitirá un número mayor de tres plantas y 11,40 metros de altura, medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado.
- b) CUBIERTAS

- Cuando las cubiertas sean inclinadas se conservarán las pendientes del edificio sustituido. Si no existiera esta referencia, no se permitirá mayor pendiente que tengan las cubiertas de los edificios adyacentes.
- c) FACHADAS
- Con objeto de garantizar la coherencia entre los nuevos edificios y su entorno deberá justificarse la proporción y dimensiones de los huecos y la relación hueco-macizo. Se tendrán en cuenta las calidades y características de los materiales de los edificios del entorno. Los acabados exteriores serán revestimientos continuos, permitiéndose el uso de piedra natural o artificial en zócalos y recercados.
  - Como elementos que sobresalen del plano vertical de fachada sólo se permiten las cornisas, impostas, elementos decorativos y balcones. Éstos responderán a la tipología existente, con antepechos de cerrajería, quedando prohibidos los antepechos macizos o con elementos de obra. No se permiten miradores ni cualquier otro tipo de voladizo cerrado o semicerrado, salvo que ya existieran en la edificación o su entorno próximo.
  - Las carpinterías y cerrajerías exteriores serán objeto de un diseño riguroso. Los despieces y materiales serán acordes con los del entorno.

## B. TEXTO PROPUESTO.-

1. Se contempla esta posibilidad en aquellos edificios sujetos a protección ambiental, valorados por su pertenencia a un conjunto tipológicamente unitario, donde se entiende que su sustitución reglada no supone una pérdida del valor ambiental del conjunto.

2. La sustitución se realizará a partir de un análisis de los edificios que formen parte del mismo paramento de manzana, teniendo en cuenta la disposición, proporción y dimensiones de los huecos, el sistema compositivo de fachada y los materiales empleados. Estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Nº DE PLANTAS, ALTURA MÁXIMA Y LÍNEA DE CORNISA

- Lo que se disponga en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU)

b) CUBIERTAS

- Las inclinadas, se cubrirán con teja cerámica.

- Respecto de los parámetros constructivos, se ajustarán a lo dispuesto en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU).

c) FACHADAS

- Con objeto de garantizar la coherencia entre los nuevos edificios y su entorno deberá justificarse la proporción y dimensiones de los huecos y la relación hueco-macizo. En cuanto a las calidades y características de los materiales descritos, se estará a lo dispuesto en el art. 20.1.b) del presente Catálogo.
- Como elementos que sobresalen del plano vertical de fachada sólo se permiten las cornisas, impostas, elementos decorativos y balcones. Éstos responderán a la tipología existente, con antepechos de cerrajería (ver art. 20.1.g) del presente Catálogo), quedando prohibidos los antepechos macizos o con elementos de obra. No se permiten miradores ni cualquier otro tipo de voladizo cerrado o semicerrado.
- Las carpinterías y cerrajerías exteriores serán objeto de un diseño riguroso. Los despieces y materiales serán acordes con los del entorno, quedando prohibido el empleo de carpinterías metálicas no lacadas (aluminio anodizado y acero inoxidable). Las carpinterías no se colocarán enrasadas en fachada, con el fin de que se lea el hueco con un plano de sombra.
- Los vidrios de las ventanas no podrán ser reflectantes.

**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- Se amplía con mayor detalle las características de los materiales a emplear en cubiertas y fachadas, al objeto de obtener una mayor integración en el contexto de las edificaciones existentes, evitando posibles desvirtuaciones por falta de detalle en la definición de los materiales admitidos.
- La regulación de plantas, altura máxima y línea de cornisa se vincula a lo establecido en las Normas Urbanísticas para la zona NUH, a fin de mantener una coherencia integral entre normas.

**Artículo 27. OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN.-**

**A. TEXTO INICIAL.-**

1. Estas obras contemplan los casos de aumento de volumen en aquellos edificios cuya forma actual es el resultado de un proceso basado en la agregación, característica de la arquitectura de tipo rural o popular.

2. Deberán atenerse a las condiciones siguientes:

a) Deberá utilizarse fábricas, oficios y materiales acordes con el resto del edificio, distinguiendo claramente los cuerpos edificados nuevos de los existentes.

b) Las conexiones con otras partes del edificio como escaleras, zaguán etc. respetarán aquellos elementos protegidos, ajustándose sin alterar la disposición, volumen y dimensiones de los mismos.

#### **B. TEXTO MODIFICADO.-**

1. Estas obras contemplan los casos de aumento de volumen en aquellos edificios cuya forma actual es el resultado de un proceso basado en la agregación, característica de la arquitectura de tipo rural o popular.

2. Deberán atenerse a las condiciones siguientes:

a) Deberá utilizarse fábricas, oficios y materiales acordes con el resto del edificio, distinguiendo claramente los cuerpos edificados nuevos de los existentes.

b) Las conexiones con otras partes del edificio como escaleras, zaguán etc. respetarán aquellos elementos protegidos, ajustándose sin alterar la disposición, volumen y dimensiones de los mismos.

c) En cuanto a los elementos a colocar sobre la altura máxima reguladora, se ajustarán a lo prescrito en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU).

#### **C. JUSTIFICACIÓN.-**

- La regulación de los elementos admitidos sobre la altura máxima se vincula a lo establecido en las Normas Urbanísticas para la zona NUH, a fin de mantener una coherencia integral entre normas.




### 4.3 FICHAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

---





Se excluye la ficha correspondiente a la DOMINICA, al haberse desclasificado y derribado, por lo que carece de sentido su mantenimiento en el Catálogo.



**H-1.- CENTRO HISTÓRICO DE SANT JOAN (FICHA INICIAL)**

<p>Situación: Núcleo histórico central          Coordinadas UTM: -          Referencia Catastral: -          Estado de conservación: <b>REGULAR</b>          Nivel de Protección: <b>AMBIENTAL</b></p>	<p>Uso actual: <b>Viviendas-comercial</b>          Uso propuesto: -          Carácter:          • Público <input checked="" type="checkbox"/>          • Privado <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Clasificación:          • Bien de interés cultural <input type="checkbox"/>          • Bien de relevancia local <input checked="" type="checkbox"/>          • Área de Vigilancia Arqueológica <input checked="" type="checkbox"/>          Categoría: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL          Código identif. Inventario: SIN INVENTARIAR</p>	<p>Obras admisibles:          • Conservación <input checked="" type="checkbox"/>          • Restauración <input checked="" type="checkbox"/>          • Reforma <input checked="" type="checkbox"/>          • Sustitución <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>DESCRIPCIÓN:          Comprende los edificios de viviendas de las calles San José, Mayor, del Mar, San Antonio y Comandante Seva, según delimitación del plano adjunto. La mayoría son edificios de una, dos o tres plantas, de fachadas estrechas. Tienen patio posterior. En general, no tiene valores artísticos destacables, es la imagen de conjunto la que le confiere un valor ambiental.</p> <p>Observaciones:          La protección no afecta a los edificios de reciente construcción. Se permite la sustitución de los edificios conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.</p>	
<p>PRESCRIPCIONES PARA MEJORARLO:          • Conservación <input checked="" type="checkbox"/>          • Restauración <input checked="" type="checkbox"/>          • Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/>          • Reestructuración <input checked="" type="checkbox"/>          Disminución de tasas para licencias de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración.</p>	
	



**H-1.- CENTRO HISTÓRICO DE SANT JOAN (FICHA MODIFICADA)**

<p>Situación: Núcleo histórico central</p> <p>Coordenadas UTM: -</p> <p>Referencia Catastral: -</p> <p>Estado de conservación: <b>REGULAR</b></p> <p>Nivel de Protección: <b>AMBIENTAL</b></p>	<p>Uso actual: <b>Viviendas-comercial</b></p> <p>Uso propuesto: -</p> <p>Carácter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Público <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Privado <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>
<p>Clasificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bien de interés cultural <input type="checkbox"/></li> <li>• Bien de relevancia local <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Área de Vigilancia Arqueológica <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Categoría: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL</p> <p>Código identif. Inventario: SIN INVENTARIAR</p>	<p>Obras admisibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reforma <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Sustitución <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>
<p>DESCRIPCIÓN:</p> <p>Comprende los edificios de viviendas de las calles San José, Mayor, del Mar, San Antonio y Comandante Seva, según delimitación del plano adjunto. La mayoría son edificios de una, dos o tres plantas, de fachadas estrechas. Tienen patio posterior. En general, no tiene valores artísticos destacables, es la imagen de conjunto la que le confiere un valor ambiental.</p> <p><b>Observaciones:</b></p> <p>Se permite la sustitución de los edificios conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y las específicas del Catálogo que lo regulan.</p>	
<p>PRESCRIPCIONES PARA MEJORARLO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reestructuración <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Disminución de tasas para licencias de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración.</p>	
	



**C. JUSTIFICACIÓN.-**

- No se altera la DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.
- Se elimina en las observaciones la excepción de aplicación para edificios de nueva construcción, al tener una condición jurídica indeterminada, ampliando las condiciones relativas a la sustitución de edificios.

**H-2.- CASCO HISTÓRICO DE BENIMAGRELL (FICHA INICIAL)**

<p>Situación: Centro histórico</p> <p>Coordenadas UTM: -</p> <p>Referencia Catastral: -</p> <p>Estado de conservación: <b>REGULAR</b></p> <p>Nivel de Protección: <b>AMBIENTAL</b></p>	<p>Uso actual: <b>Viviendas-comercial</b></p> <p>Uso propuesto: -</p> <p>Carácter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Público <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Privado <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>
<p>Clasificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bien de interés cultural <input type="checkbox"/></li> <li>• Bien de relevancia local <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Área de Vigilancia Arqueológica <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul> <p>Categoría: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL</p> <p>Código identif. Inventario: -</p>	<p>Obras admisibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reforma <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Sustitución <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p>Comprende los edificios de viviendas de la calle Benimagrell, según delimitación del plano adjunto. La mayoría de las edificaciones datan de la 2ª mitad del siglo XIX.</p> <p>Son edificios de una, dos y hasta tres plantas, de fachadas estrechas, donde domina el macizo sobre el vacío, con balcones de cerrajería. Tienen patio posterior. No tienen, en general, valores artísticos destacables, salvo la imagen de conjunto que le confiere un valor ambiental.</p> <p><b>Observaciones:</b> La protección no afecta a los edificios de reciente construcción.</p>	
<p><b>PRESCRIPCIONES PARA MEJORARLO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reconstrucción <input type="checkbox"/></li> </ul>	
	

**H-2.- CASCO HISTÓRICO DE BENIMAGRELL (FICHA MODIFICADA)**

<p>Situación: Centro histórico          Coordenadas UTM: -          Referencia Catastral: -          Estado de conservación: <b>REGULAR</b>          Nivel de Protección: <b>AMBIENTAL</b></p>	<p>Uso actual: <b>Viviendas-comercial</b>          Uso propuesto: -          Carácter:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Público <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Privado <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul></p>
<p>Clasificación:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bien de interés cultural <input type="checkbox"/></li> <li>• Bien de relevancia local <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Área de Vigilancia Arqueológica <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>         Categoría: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL          Código identif. Inventario: -</p>	<p>Obras admisibles:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reforma <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Sustitución <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul></p>
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b>          Comprende los edificios de viviendas de la calle Benimagrell, según delimitación del plano adjunto. La mayoría de las edificaciones datan de la 2ª mitad del siglo XIX.          Son edificios de una, dos y hasta tres plantas, de fachadas estrechas, donde domina el macizo sobre el vacío, con balcones de cerrajería. Tienen patio posterior. No tienen, en general, valores artísticos destacables, salvo la imagen de conjunto que le confiere un valor ambiental.  <b>Observaciones:</b> Se permite la sustitución de los edificios conforme a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y las específicas del Catálogo que lo regulan.</p>	
<p><b>PRESCRIPCIONES PARA MEJORARLO</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Restauración <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Reconstrucción <input type="checkbox"/></li> </ul></p>	
	

### C. JUSTIFICACIÓN.-

- No se altera la DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE BENIMAGRELL.
- Se elimina en las observaciones la excepción de aplicación para edificios de nueva construcción, al tener una condición jurídica indeterminada, ampliando las condiciones relativas a la sustitución de edificios.

## 4.4 ESTUDIO DE PAISAJE Y CATÁLOGO DE PAISAJES

---

### 4.4.1 ESTUDIO DE PAISAJE

---

Se analizan a continuación el contenido del Estudio de Paisaje y el Catálogo de Paisajes, reseñando aquellos aspectos que tienen una incidencia en el ámbito de actuación previsto.

*“El paisaje urbano consolidará una estructura urbanística homogénea e intentará integrar y reproducir las tipologías urbanísticas (fachadas, mobiliario urbano, espacios públicos, etc) tradicionales del municipio de Sant Joan d'Alacant.*

Se determinan las Unidades de Paisaje, siendo la U.P. 4, la correspondiente al Núcleo Urbano, donde se sitúa la zona del territorio objeto de la modificación, y para la que se indica:

- U.P.4.- Núcleos urbanos.

*La unidad de los núcleos urbanos engloba las poblaciones de Mutxamel y Sant Joan d'Alacant. Se ha establecido este perímetro separando las zonas estructuradas más urbanas de las áreas de urbanizaciones perimetrales a estos núcleos, por su carácter urbano tradicional. Estos núcleos presentan unas características paisajísticas muy distintas a las urbanizaciones.*

*Concretamente, el núcleo urbano de Sant Joan se encuentra bien estructurado en la parte oeste de la nacional N-332. Destaca la Iglesia de San Juan Bautista como recurso patrimonial, con una imponente fachada de tiempos del barroco.*

*En la parte septentrional se encuentra la zona de Gualeró y L'Alqueria, un espacio actualmente en transformación. En este espacio se asienta la Torre Ansaldo, una casa tradicional de alto valor paisajístico y cultural. La torre data de principios del siglo XVI, y tiene una forma prismática en cuya fachada se conservan las aspilleras. Esta área quedará integrada dentro del núcleo urbano cuando finalicen las obras de acondicionamiento.”*

Para el año horizonte 2035, y en relación con las Unidades de Paisaje, se establece:

*“9.6 Unidades de Paisaje resultantes con el desarrollo de las propuestas del Plan General. Horizonte 2035.*

*En este apartado se va a hacer un trabajo de delimitación y descripción de las unidades de paisaje resultantes con el desarrollo del Plan General, que en definitiva derivan de los cambios o modificaciones que sufren las unidades de paisaje vigentes, que han sido delimitadas y descritas en este Estudio de Paisaje. Se trata de una prognosis aproximada, debido a la dificultad inherente a realizar cualquier previsión sobre sistemas multifactoriales que dependen de tantas variables como es la evolución urbana y la ocupación del territorio.*

- *U.P.2035-1.- Núcleo urbano.- La unidad de núcleos urbanos que comprendía el núcleo de Mutxmanel y el de Sant Joan experimentará un crecimiento más o menos compacto, incluyendo todos aquellos sectores que actualmente se encuentran en tramitación en su entorno próximo. El efecto será el de colmatación del suelo urbano, y formación de una unidad compacta y homogénea. Este hecho dará una visión de totalidad, de conjunto unitario al núcleo. La tipología de este núcleo incorporará mayores alturas, por lo que mostrará un nuevo perfil edificado, sin desatender a los recursos paisajísticos identificados como hitos visuales. Predominan en este momento los elementos artificiales, propios del ámbito puramente urbano.*

En relación con los Recursos Paisajísticos, el Estudio de Paisaje determina:

*"9.5 Recursos paisajísticos.*

*Los Recursos Paisajísticos son las áreas o elementos del territorio de relevancia e interés ambiental, cultural o visual. Se incluirán aquellos elementos y enclaves que gocen de algún grado de protección, así como aquellos espacios altamente valorados por la población por su interés ambiental, cultural o visual.*

*.../...*

*b) Por su interés cultural y patrimonial las áreas o los elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, de carácter local, regional, nacional o supranacional y los elementos o espacios apreciados por la sociedad local como hitos en la evolución histórica y cuya alteración, ocultación o modificación sustancial de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de los rasgos locales de identidad o patrimoniales."*

*En el término municipal de Sant Joan se incluirán como Recursos Paisajísticos por su interés cultural y patrimonial **todos los elementos incluidos en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del término municipal.***

Por lo que, el ámbito de la actuación forma parte de los Recursos Paisajísticos contemplados, al incluir elementos contenidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

En tal sentido, se identifican como Recursos Paisajísticos, correspondientes al "Casco Antiguo" y las "casas de Benimagrell", estando el ámbito de la zona analizada, incluido en ambos, por lo que se adjuntan las FICHAS correspondientes a cada uno de ellos:

## **H-1.- DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO**

El entorno de protección está integrado por las edificaciones recayentes a los viarios de carácter histórico que han configurado la traza original del núcleo histórico siguientes:

- C/ S. JOSÉ
- C/ MAYOR
- C/ COMANDANTE SEVA.
- C/ SAN ANTONIO
- C/ LA MAR
- PLAZA DE MAISONAVE
- PLAZA DE ESPAÑA
- C/ VIRGEN DE LOS DOLORES (zona de borde)
- C/ MOSÉN PEDRO MENA (zona de borde)

14	CASCO ANTIGUO		RECURSO PAISAJÍSTICO DE INTERÉS:	UNIDAD DE PAISAJE:
LOCALIZACIÓN		FOTOGRAFIA		
				
DESCRIPCIÓN	Comprende el centro histórico, edificios de las calles más céntricas como las calles San José, Mayor, San Antonio, del Mar y Comandante Seva. La mayoría de sus edificios son de tres plantas como máximo y de fachadas estrechas. En general, no tienen valores artísticos destacables, por lo que es la imagen de conjunto lo que le confiere el valor visual.			
ACCESOS	Desde las propias calles del centro histórico. Se trata de calles estrechas cuyas visuales son difíciles de trazar.			
VALORACIÓN	Preferencia ciudadana Media	Calidad paisajística Media	Accesibilidad visual Máxima	VALOR PAISAJÍSTICO ALTO
FIGURA DE PROTECCIÓN	El centro histórico está incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con un nivel de protección AMBIENTAL.			
OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA	<p>Inclusión en la Infraestructura Verde municipal.</p> <p>Fortalecer la posición del núcleo de Sant Joan como nodo para evitar la excesiva dependencia de la ciudad de Alicante.</p> <p>Promover la renovación y restauración del núcleo histórico, recuperando los índices de ocupación de viviendas de años anteriores.</p> <p>Rehabilitar los elementos patrimoniales de interés para incorporarlos a la promoción turística.</p> <p>Elaborar un Plan de Peatonalización de calles, potenciando así los desplazamientos a pie.</p> <p>Conservar las alineaciones, dimensiones de parcela y altura de cornisas.</p> <p>Programa de Paisaje de mejora del entorno del Centro Histórico.</p>			



15		CASAS DE BENIMAGRELL		RECURSO PAISAJÍSTICO DE INTERÉS:		UNIDAD DE PAISAJE:	
				Visual y paisajístico		Núcleos urbanos	
LOCALIZACIÓN				FOTOGRAFIA			
							
<b>DESCRIPCIÓN</b>		Comprende los edificios de viviendas de la calle Benimagrell. La mayor parte de las edificaciones datan de mediados del siglo XIX. Son edificios de una, dos y tres plantas con fachadas estrechas al igual que el centro histórico. La conservación en general es deficiente.					
<b>ACCESOS</b>		Se accede desde la Carretera Nacional - 332. Su accesibilidad visual es escasa debido a la estrechez de la calle.					
<b>VALORACIÓN</b>		<b>Preferencia ciudadana</b> Media		<b>Calidad paisajística</b> Media		<b>Accesibilidad visual</b> Máxima	
						<b>VALOR PAISAJÍSTICO</b> ALTO	
<b>FIGURA DE PROTECCIÓN</b>		El centro histórico de Benimagrell esta incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con un nivel de protección AMBIENTAL.					
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA</b>		Inclusión en la Infraestructura Verde municipal. Conservar el modelo urbano, manteniendo alineaciones, ancho de calles, plazas o dilataciones de la calzada. Mantener la morfología y composición de las viviendas, conservando las dos alturas máximas existentes. Crear una zona verde que corrija las deficiencias de espacios abiertos en este enclave.					

Ambas zonas forman parte de la Infraestructura Verde establecida por el Plan General, manteniendo los criterios contemplados en el Catálogo relativos a la conservación, **debiendo elaborar un Programa de paisaje de mejora del entorno del Centro Histórico y del entorno del Centro tradicional y Comercial** al objeto de promover su renovación y restauración.

Para una correcta consecución de los objetivos de calidad paisajística contemplados en el Estudio de Paisaje, se definen las acciones de protección, ordenación y gestión mediante las siguientes figuras incluidas en ese documento:

- *Catálogo de Paisajes: estará formado por aquellas unidades y recursos paisajísticos que hayan obtenido un valor paisajístico alto o muy alto, en el proceso de valoración llevado a cabo como consecuencia del análisis de la visibilidad y la percepción ciudadana.*
- *Delimitación del Sistema de Espacios Abiertos<sup>2</sup>: comprenderá aquellos espacios públicos y privados que sean de relevancia paisajística, estableciendo unos itinerarios de conexión que formarán la principal red de espacios abiertos del municipio.*
- *Normas de Integración Paisajística: regularán los usos y actuaciones a realizar en el territorio en referencia a la protección del paisaje.*
- *Definición de los Programas de Paisaje: se expondrán las principales líneas de actuación de las mejoras a realizar en el término municipal.*

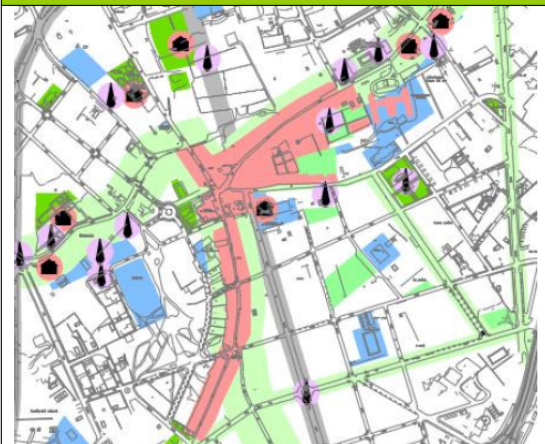

<sup>2</sup> Equivalente a la Infraestructura Verde

Las medidas de integración paisajística se centran en estos cuatro grandes grupos con las que se pretende ordenar el paisaje del municipio a través de sus normativas específicas.

Las medidas de integración paisajística que actuarán a modo de directrices de carácter general, serán:

- *Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio. En este sentido, se dará prioridad a los desarrollos urbanos que constituyan la continuidad de modelos ya consolidados.*
- *Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan y pasando a formar parte del Sistema de Espacios Abiertos establecido. Cuando ello no fuera posible, deberá ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. El planeamiento urbanístico deberá contemplar estas medidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores y unidades de ejecución o, cuando sea preciso, en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.*
- *.../....*
- *Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.*

En relación con los programas de Paisaje indicados, que incluyen el ámbito de la zona a modificar, se adjuntan a continuación la ficha correspondiente al de MEJORA DEL ENTORNO DEL CENTRO HISTÓRICO.

7 PROGRAMA DE PAISAJE: MEJORA DEL ENTORNO DEL CENTRO HISTÓRICO	
<b>Ámbito</b>	
Las calles del municipio pertenecientes al centro histórico de Sant Joan d'Alacant.	
<b>Objetivos</b>	
Potenciar el carácter tradicional de este enclave en el entorno urbano. Restaurar las edificaciones en armonía con el entorno histórico. Fomentar la revitalización de estas calles.	
<b>Estrategias</b>	
La idea fundamental es contrarrestar el crecimiento desordenado característico de todo centro histórico con la incorporación de una serie de medidas que embellezcan la imagen urbana del mismo. El programa de paisaje deberá marcar las pautas a seguir para la restauración de parte de las edificaciones, así como las claves del tratamiento final de las secciones de las calles.	
<b>Acciones</b>	
Elaboración de criterios de restauración homogéneos para las edificaciones. Redacción de la sección tipo de cada calle del Centro Histórico.	
<b>Cumplimiento de las determinaciones de los Objetivos de Calidad Paisajística</b>	
El desarrollo de este programa de paisaje contribuirá a la mejora del carácter existente mediante la creación de un nuevo paisaje urbano, manteniendo las características tradicionales existentes.	
<b>Plano</b>	<b>Fotografía</b>
	

En cuanto a las NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, se reseñan a continuación, aquellas que tienen una mayor incidencia sobre el ámbito de la actuación sobre la que se propone una modificación puntual del planeamiento:

*“Las Normas de Integración Paisajística definirán los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir la integración paisajística*

**Artículo 8. Normas de carácter general.**

1. Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro del núcleo urbano deberán adaptarse a la tipología edificatoria más extendida de su entorno. De esta manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.

**Artículo 17. Normas para la limitación de altura de las edificaciones.**

1. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos contarán con un entorno de protección paisajística, independientemente de la clasificación o calificación del suelo de los terrenos de su alrededor, que garantizará la observación del elemento protegido así como las vistas desde el mismo.
2. El entorno de protección paisajística será variable, en función del bien a proteger, estableciéndose una limitación en altura para las construcciones coincidente con un ángulo de 10º medido desde el vértice del elemento a proteger.
3. En el entorno de protección paisajística se permitirán los usos y tipologías de viviendas contempladas en las normas urbanísticas, siguiendo el criterio general el siguiente:
  - a) Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen.
  - b) Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aun cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.

#### 4.4.2 CATÁLOGO DE PAISAJE

---

EL Catálogo de Paisaje, constituye un documento normativo, diferenciado del Estudio de Paisaje, que forma parte de la Ordenación Estructural de conformidad con lo establecido en los artículos 36.a) y 45.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana<sup>3</sup>, formando parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aún cuando se presenta en documento independiente al objeto de su mejor identificación y aplicación.

En él se incluyen los elementos identificados en proceso de valoración establecido en la sección 1ª del Capítulo III del Estudio de Paisaje, donde se determinan las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos objeto de protección especial conforme a la legislación de espacios naturales y los entornos de los bienes y conjuntos incluidos en el perímetro de su declaración como bienes de interés cultural conforme a la legislación de patrimonio cultural.

Por lo que estando la zona objeto del análisis que se realiza incluida en el "Casco Histórico" y en "La Plaza del Ayuntamiento", se incluyen a continuación las fichas correspondientes a cada uno de ellos, donde se contienen los OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA establecidos en cada caso, y que de manera refundida se resumen a continuación:

1. Fortalecer la posición del núcleo de Sant Joan como nodo para evitar la excesiva dependencia de la ciudad de Alicante.
2. Promover la renovación y restauración del núcleo histórico, recuperando los índices de ocupación de viviendas de años anteriores
3. Rehabilitar los elementos patrimoniales de interés para incorporarlos a la promoción turística.
4. Elaborar un Plan de Peatonalización de calles, potenciando así los desplazamientos a pie.
5. Conservar las alineaciones, dimensiones de parcela y altura de cornisas.
6. Conservación y mantenimiento de este espacio público de gran relevancia local.
7. Promoción del recurso con fines turístico

---

<sup>3</sup> Legislación vigente en la fecha de elaboración y aprobación del Catálogo

#### 4.4.3 MODIFICACIONES

---

No se alteran las condiciones contenidas en el Estudio de Paisaje y Catálogo de Paisajes, debiéndose elaborar el **Programa de Paisaje** correspondiente a la MEJORA DEL ENTORNO DEL CENTRO HISTÓRICO, al objeto de promover su renovación y restauración.

Se advierten pequeños errores en la FICHA 15 correspondiente a los "**recursos paisajísticos de interés**", **CASAS DE BENIMAGRELL**, donde consta entre los objetivos de calidad:

*Mantener la morfología y composición de las viviendas, conservando las dos alturas máximas existentes<sup>4</sup>.*

Existiendo diversas construcciones de tres plantas o de dos plantas y atico, lo que de mantenerse entraría en contradicción con las normas urbanísticas generales para la zona NUH donde se admiten tres plantas, quedando las edificaciones fuera de norma, e impidiendo de forma notable las su reposición, al ser los solares correspondientes a la mayoría de las edificaciones existentes de escasa magnitud, requiriéndose tres plantas para configurar viviendas que cumplan con las condiciones mínimas de calidad y cumplan con las normas de habitabilidad.

Se sustituye por el texto siguiente:

*Mantener la morfología y composición de las viviendas, estableciéndose como alturas máximas las establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en las Normas Urbanísticas.*

---

<sup>4</sup> Se adjunta ficha para su mejor identificación

15	CASAS DE BENIMAGRELL		RECURSO PAISAJÍSTICO DE INTERÉS:	UNIDAD DE PAISAJE:
			Visual y paisajístico	Núcleos urbanos
LOCALIZACIÓN			FOTOGRAFÍA	
DESCRIPCIÓN	Comprende los edificios de viviendas de la calle Benimagrell. La mayor parte de las edificaciones datan de mediados del siglo XIX. Son edificios de una, dos y tres plantas con fachadas estrechas al igual que el centro histórico. La conservación en general es deficiente.			
ACCESOS	Se accede desde la Carretera Nacional - 332. Su accesibilidad visual es escasa debido a la estrechez de la calle.			
VALORACIÓN	Preferencia ciudadana	Calidad paisajística	Accesibilidad visual	VALOR PAISAJÍSTICO
	Media	Media	Máxima	ALTO
FIGURA DE PROTECCIÓN	El centro histórico de Benimagrell esta incluido en el Catalogó de Bienes y Espacios Protegidos con un nivel de protección AMBIENTAL.			
OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA	Inclusión en la Infraestructura Verde municipal. Conservar el modelo urbano, manteniendo alineaciones, ancho de calles, plazas o dilataciones de la calzada. Mantener la morfología y composición de las viviendas, <b>conservando las dos alturas máximas existentes</b> . Crear una zona verde que corrija las deficiencias de espacios abiertos en este enclave.			

El recurso paisajístico referenciado correspondiente a "LAS CASAS DE BENIMAGRELL", forma parte del Catálogo de Paisajes, por lo que en consideración a que el catálogo constituye un documento de carácter normativo, diferenciable del Estudio de Paisaje de Sant Joan D'Alacant, que forma parte de la ordenación estructural siendo un documento anexo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompaña al Plan General Municipal de Sant Joan d'Alacant, su modificación tiene carácter estructural.

En cualquier caso, no se alteran las condiciones fundamentales contenidas en el Catálogo, correspondientes a la protección, ordenación y gestión del paisaje, modificando exclusivamente el contenido de la FICHA en los mismos términos que se han indicado para la contenida en el Estudio de Paisaje.

<b>CASAS DE BENIMAGRELL</b>	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	<b>FOTOGRAFÍA</b>
	
<b>TIPOLOGÍA</b>	Elemento de Interés Urbano
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Comprende los edificios de viviendas de la calle Benimagrell. La mayor parte de las edificaciones datan de mediados del siglo XIX. Son edificios de una, dos y tres plantas con fachadas estrechas al igual que el centro histórico. La conservación en general es deficiente.
<b>ACCESOS</b>	Se accede desde la Carretera Nacional - 332. Su accesibilidad visual es escasa debido a la estrechez de la calle.
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN</b>	El centro histórico de Benimagrell esta incluido en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos con un nivel de protección AMBIENTAL.
<b>OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA</b>	Conservar el modelo urbano, manteniendo alineaciones, ancho de calles, plazas o dilataciones de la calzada. <b>Mantener la morfología y composición de las viviendas, conservando las dos alturas máximas existentes.</b> Crear una zona verde que corrija las deficiencias de espacios abiertos en este enclave.

## 5 CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO Y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

### 5.1 CONTENIDO DE LAS DEUT DEL PLAN GENERAL

---

En la "DEUT I" referente a la ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN, **resultan admisibles** en el desarrollo del plan, **actuaciones sobre el suelo urbano tendentes a incrementar las intensidades sobre las parcelas edificadas**, siempre que quede adecuadamente compensada el equilibrio entre el suelo destinado a dotaciones, En la modificación propuesta no se propone incremento alguno de las intensidades previstas en el plan vigente aprobado, ya que se mantienen los parámetros que determinan la edificabilidad en la zona NUH.

Las modificaciones puntuales de adecuación de la normativa correspondiente al Catálogo a los parámetros urbanísticos de la zona "NUH" contenida en la Normas Urbanísticas desarrolla el contenido de la "DEUT U" correspondiente a los OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LA RECUPERACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Y DE LOS NÚCLEOS HISTÓRICOS, en la que en el apartado 8 se determina, lo siguiente:

*Al objeto de potenciar la Rehabilitación del casco histórico, favoreciendo la ocupación de viviendas vacías y la creación de espacios públicos que potencien el centro histórico como "Centro Administrativo y Cultural", el plan general contiene diversas actuaciones tendentes a obtener este objetivo, que podrán ser complementadas por otras de carácter puntual o global que propongan soluciones que favorezcan y mejoren las condiciones de rehabilitación de las edificaciones existentes y de los espacios que configuran los cascos históricos, tanto el "Central" como el de "Benimagrell" .*

Se actúa conforme a lo establecido en la "DEUT Y" referente a los CRITERIOS, ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS DE LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS, Y CRITERIOS PARA LA POSTERIOR DELIMITACIÓN DE OTRAS, ya que eliminación de la restricción contenida en el Catálogo sobre la limitación de las alturas en tramos de fachada y la supresión de la exención de la aplicación de las normas de protección a los "edificios de nueva construcción", permitirá potenciar la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, adoptando las medidas necesarias para estimular las actuaciones privadas de



rehabilitación, y actuando sobre la totalidad de las edificaciones contenidas en el catálogo de manera homogénea, aplicando a todas ellas los criterios de adecuación al entorno.

## 5.2 CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE PAISAJE Y CATÁLOGO DE PAISAJES

---

Aún cuando se modifica la limitación de alturas contenida en la FICHA Nº 15 DE RECURSOS PAISAJÍSTICOS correspondiente a las "CASAS DE BENIMAGRELL" (por no adecuarse a la realidad fáctica), no se alteran las condiciones contenidas en el Estudio de Paisaje y Catálogo de Paisajes, muy al contrario, se potencia con la incorporación de nuevas normas la adecuación de la totalidad de las construcciones a las condiciones tipológicas propias de la zona.

Estas favorecerán la elaboración del **Programa de Paisaje** correspondiente a la MEJORA DEL ENTORNO DEL CENTRO HISTÓRICO, al objeto de promover su renovación y restauración.

## 5.3 CUMPLIMIENTO DE LA LOTUP

---

El artículo 63 de la LOTUP, referente a la "Modificación de los planes y programas", establece:

*1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.*

*2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

*a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.*

*b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.*

*3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

En este caso las soluciones propuestas no comportan incremento de edificabilidad alguno, por cuanto de mantienen los parámetros que determinan la edificabilidad para la zona NUH, de manera que se mantienen los 20 m de fondo edificable y las 3 alturas máximas, con las que se calculó la edificabilidad máxima prevista por el plan.

Los ajustes efectuados gráficamente para la delimitación concreta de los fondos edificables, y para la delimitación concreta de la zona NUH, así como las correcciones efectuadas para subsanar errores numéricos en algunos valores considerados para la cuantificación del aprovechamiento lucrativo global, suponen inclusive un pequeño incremento del valor correspondiente al estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

A los efectos de su adecuada acreditación se adjunta a continuación el cuadro resumen de los valores del Plan General aprobado, correspondientes a las superficies destinadas a cada uso, las edificabilidades obtenidas para los usos lucrativos, los valores unitarios de repercusión de las dotaciones y las viviendas y habitantes correspondientes, a partir de los que se calcula el valor del **estándar dotacional global (EDG) de 0,3879 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** de suelo dotacional público en relación con la edificabilidad global.

RESUMEN GENERAL PLAN APROBADO						
USO	ZONA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS	POBLACIÓN
			RESIDENCIAL	TERCIARIO		
		m2 (suelo)	m2 (techo)			
LUCRATIVO	EXTENSIVA	1.871.288	754.010		6.283	13.007
	SEMIEXTENSIVA	1.157.196	1.840.111		15.334	31.742
	INTENSIVA	404.044	980.859		8.174	16.920
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>3.432.528</b>	<b>3.574.980</b>		<b>29.791</b>	<b>61.668</b>
	TERCIARIO INTEGRADO	0		417.891	6,78	m2/habitante
	TERCIARIO EXENTO	970.959		909.894	14,75	m2/habitante
	<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>970.959</b>		<b>1.327.785</b>	<b>21,53</b>	<b>m2/habitante</b>
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	472.842	<b>7,67</b>	m2/habitante	<b>0,10</b>	m2/techo
	EQUIPAMIENTOS	388.818	<b>6,30</b>	m2/habitante	<b>0,08</b>	m2/techo
	RED VIARIA	1.058.863	<b>17,17</b>	m2/habitante	<b>0,22</b>	m2/techo
	<b>TOTAL</b>	<b>1.920.523</b>	<b>31,14</b>	m2/habitante	<b>0,39</b>	m2/techo
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	526.901	<b>8,54</b>	m2/habitante	<b>0,11</b>	m2/techo
	EQUIPAMIENTOS	571.565	<b>9,27</b>	m2/habitante	<b>0,12</b>	m2/techo
	RED VIARIA	1.123.138	<b>18,21</b>	m2/habitante	<b>0,23</b>	m2/techo
	<b>TOTAL</b>	<b>2.221.604</b>	<b>36,02</b>	m2/habitante	<b>0,45</b>	m2/techo
SUELO NO URBANIZABLE	PARQUE NATURAL	618.934	<b>10,04</b>	m2/habitante		
	CAUCES	55.523				
	VÍAS PECUARIAS	76.274				
	INFRAESTRUCTURAS GRALES.	70.089				
	VIARIOS	308.505				
	AGRÍCOLA	10.854				
	<b>TOTAL</b>	<b>1.140.179</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>9.685.793</b>	<b>EDG= 0,3879</b>	<b>DENSIDAD</b>	<b>31</b>	

NOTA: a efectos del cálculo del EDG, al suelo dotacional del cuadro se deduce una superficie de Suelo dotacional privado de 58.488 m<sup>2</sup>

Se refleja a continuación el cuadro resumen de los valores del Plan General "Modificado", con los mismos valores y estructura, en donde se obtiene un valor del estándar dotacional global (EDG) de **0,3891 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** de suelo dotacional público en relación con la edificabilidad global; **ligeramente superior al del Plan General aprobado.**

RESUMEN GENERAL MODIFICACIÓN PUNTUAL						
USO	ZONA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS	POBLACIÓN
			RESIDENCIAL	TERCIARIO		
		m2 (suelo)	m2 (techo)			
LUCRATIVO	EXTENSIVA	1.871.400	754.066		6.284	13.008
	SEMIEXTENSIVA	1.157.196	1.840.111		15.334	31.742
	INTENSIVA	401.769	980.288		8.169	16.910
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>3.430.366</b>	<b>3.574.465</b>		<b>29.787</b>	<b>61.660</b>
	TERCIARIO INTEGRADO	0		417.337	6,77	m2/habitante
	TERCIARIO EXENTO	940.480		893.131	14,48	m2/habitante
	<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>940.480</b>		<b>1.310.468</b>	<b>21,25</b>	<b>m2/habitante</b>
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	472.842	<b>7,67</b>	m2/habitante	<b>0,10</b>	m2/techo
	EQUIPAMIENTOS	389.039	<b>6,31</b>	m2/habitante	<b>0,08</b>	m2/techo
	RED VIARIA	1.091.283	<b>17,70</b>	m2/habitante	<b>0,22</b>	m2/techo
	<b>TOTAL</b>	<b>1.953.163</b>	<b>31,68</b>	m2/habitante	<b>0,40</b>	m2/techo
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	526.901	<b>8,55</b>	m2/habitante	<b>0,11</b>	m2/techo
	EQUIPAMIENTOS	571.565	<b>9,27</b>	m2/habitante	<b>0,12</b>	m2/techo
	RED VIARIA	1.123.138	<b>18,22</b>	m2/habitante	<b>0,23</b>	m2/techo
	<b>TOTAL</b>	<b>2.221.604</b>	<b>36,03</b>	m2/habitante	<b>0,45</b>	m2/techo
SUELO NO URBANIZABLE	PARQUE NATURAL	618.934	<b>10,04</b>	m2/habitante		
	CAUCES	55.523				
	VIAS PECUARIAS	76.274				
	INFRAESTRUCTURAS GRALES.	70.089				
	VIARIOS	308.505				
	AGRICOLA	10.854				
	<b>TOTAL</b>	<b>1.140.179</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>9.685.793</b>	<b>EDG= 0,3891</b>	<b>DENSIDAD</b>	<b>31</b>	

**Nota:** a efectos del cálculo del EDG, al suelo dotacional del cuadro se deduce una superficie de Suelo dotacional privado de 59.805 m<sup>2</sup>

## 6 AFECCIONES AMBIENTALES

Se contemplan y analizan de manera detallada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO que se adjunta para la oportuna tramitación. En el se analizan las características del territorio afectado, estableciendo un diagnóstico concreto para cada uno de los parámetros que pueden influir en el desarrollo de actuaciones, así como las posibles afecciones al patrimonio arquitectónico municipal o afecciones paisajísticas, siendo debidamente evaluadas.

En el análisis sobre los efectos previsibles de las modificaciones pretendidas no se estima se pueda producir efectos negativos sobre las cuestiones evaluadas, siendo en muchos casos de carácter positivo, al incentivar la renovación o rehabilitación de las construcciones emplazadas en los cascos antiguos existentes, lo que redundará en la mejora en aspectos económicos, paisajísticos y de consumos energéticos, por cuanto la renovación o mejora de estas edificaciones comporta una disminución en la emisión de los gases de efecto invernadero.

Se concluye que la modificación puntual propuesta no tiene incidencia en el modelo territorial vigente del municipio, ni produce incremento en el consumo de recursos; no supone afección sobre elementos del patrimonio cultural y no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que sería de aplicación el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificado.

## 7 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y ESTRATÉGICA TERRITORIAL

### 7.1 CONCEPTOS GENERALES

---

Conforme se establece en el Art. 63 de la LOTUP, las modificaciones de los planes, los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

Al objeto de determinar la tramitación que deberá realizarse hasta obtener la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta, se requiere analizar si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta; y que en tal caso, se tramitaría por el PROCEDIMIENTO ORDINARIO, conforme al contenido establecidos en capítulo II del título III del libro I de la LOTUP.

Si por el contrario, no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al capítulo III del título III del libro I de la citada ley. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

Consultada la Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, emitida por la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y la D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en Mayo de 2016, y en base a lo dispuesto en la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, donde se modifica la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), se requiere la creación del **órgano ambiental municipal como órgano competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica** de determinados planes.

La LOTUP establece, como regla general, que el órgano ambiental para la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas es el órgano dependiente de la

Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. Tras el Decreto 230/15, de 4 de diciembre, del Consell, del órgano ambiental de la Generalitat, a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas), este órgano es la Dirección General con competencias en materia de evaluación ambiental y la Comisión de Evaluación Ambiental dependiente de la Secretaría Autonómica con competencia en medio ambiente.

La Ley 10/2015, por la que se modifica la LOTUP, establece tres supuestos en el que la evaluación ambiental y territorial de planes se realizará por el órgano ambiental del ayuntamiento:

1. **Ordenación pormenorizada del suelo urbano**, que incluye los planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planes de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la LOTUP.
2. **Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable en planes evaluados ambientalmente.**- Este supuesto incluye planes urbanísticos municipales (planes de ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la LOTUP, siempre y cuando el plan que es objeto de desarrollo o modificación haya sido evaluado ambientalmente.
3. **Ordenación estructural de suelo urbano urbanizado sin modificación del uso dominante.**- Este supuesto incluye modificaciones de planes generales y planes urbanísticos de desarrollo, incluidos los modificativos (planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, estudios de detalle o sus modificaciones) que **afecten a ordenación estructural, sin perjuicio de que también puedan afectar a la ordenación pormenorizada, siempre que concurren tres requisitos:**
  - a) Que se trate de **suelo urbano**, por lo que quedan excluidas, por pequeñas que sean, las modificaciones que afecten a la ordenación estructural en suelo urbanizable o no urbanizable. A los efectos de la aplicación de este precepto se entiende por suelo urbano, además del suelo expresamente clasificado como suelo urbano por el Plan, aquellos suelos

urbanizables que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados.

- b) **Que se trate de suelo efectivamente urbanizado**, es decir, que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados.
- c) Que el plan **no comporte un cambio del uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural**.

La modificación pretendida se incardina en este último supuesto, dado que aún cuando la modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, se requiere la modificación simultánea del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y la subsanación del Catálogo de Paisajes, documentos estos que forman parte de los requeridos para la Ordenación Estructural de los planes generales.

Se considera inicialmente que las modificaciones propuestas no tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que aún cuando afectan a la ordenación estructural, y por consiguiente deberán ser aprobadas definitivamente<sup>5</sup> por la consellería o conselleries competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente y paisaje, la evaluación ambiental podrá efectuarse por el **órgano ambiental municipal como órgano competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica**.

Será pues el **órgano ambiental municipal**, quien determine si la modificación propuesta está sujeta al procedimiento ordinario o al simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Por las características de la modificación pretendida, donde tan solo se homogeneizan las normas urbanísticas contenidas en el Catálogo, ajustándose a lo previsto en las Normas Urbanísticas generales, matizando otras normas para mejor interpretación de la integración de las edificaciones en el entorno de los núcleos históricos, no se estima que esta tengan o puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que

---

<sup>5</sup> Según el Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento, de la LOTUP



inicialmente se estima que el procedimiento a seguir para la tramitación de la modificación puntual descrita será el SIMPLIFICADO.

## 7.2 TRAMITACIÓN

---

En base a lo argumentado, la elaboración y tramitación de los documentos, se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de la LOTUP y en el capítulo III del título III si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.

### 1. DOCUMENTO DE INICIO.-

El documento de inicio estará formado por un **borrador** de la propuesta de modificación del plan y de un **documento ambiental estratégico**, debiendo además incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El **documento de inicio del plan urbanístico (modificación puntual)**, se presentará ante el órgano sustantivo (en este caso el Ayuntamiento), en el departamento correspondiente o técnico competente en materia de urbanismo.

El departamento o técnico encargado de urbanismo, tras revisarlo lo enviará al departamento o técnico que vaya a tramitar la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El departamento encargado de la evaluación ambiental y territorial estratégica revisará el documento de inicio y, si hubiera de subsanarse la documentación, se dirigirá al

departamento competente en materia de urbanismo para que proceda a realizar dicha subsanación.

Una vez recibida la subsanación por el departamento competente en evaluación ambiental y territorial estratégica, se entenderá admitida a trámite.

## 2. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS.-

Admitido a trámite el documento de inicio, el órgano ambiental y territorial municipal consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a personas interesadas. (Artículo 51.1. LOTUP).

Las consultas se realizarán a los técnicos o departamentos del propio Ayuntamiento o de la Diputación provincial correspondiente. Como la alteración del planeamiento afecta a competencias locales, los informes deberán solicitarse a los órganos municipales o locales.

No obstante, en consideración a que la modificación del el plan afecta al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y al Catálogo de Paisajes, se estima procedente solicitar informes a las Consellerías competentes a través del Servicio Territorial de la Consellería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural [CAMACCCR], y al de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio [CVOPCT] , quienes a su vez remitirán a los distintos órganos departamentales que procedan las consultas preceptivas. No se estima necesario realizar consultas a órganos de la Administración General del Estado, al no existir afección alguna que les afecte.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones consultadas o transcurrido el plazo establecido para ello, siempre que el órgano ambiental y territorial municipal tenga información suficiente para resolver sobre esta fase previa, **se emitirá un informe técnico que valore las consultas realizadas y la documentación presentada a los efectos de determinar si procede una evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria o simplificada.**

## 3. RESOLUCIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL

El órgano ambiental municipal, tras el procedimiento señalado en los apartados anteriores, en el plazo de 4 meses desde la recepción del documento de solicitud, ampliable por dos

meses más cuando la complejidad del documento lo requiera, puede emitir uno de los siguientes documentos:

- a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.
- b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico.
- c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto.

En este caso se estima que procede la emisión de una **resolución de informe ambiental y estratégico**, siempre y cuando el órgano ambiental municipal considere que analizado el documento de inicio y teniendo en cuenta la consultas se pueda concluir que el procedimiento de evaluación ambiental y territorial simplificado es suficiente para determinar que **no es previsible que el instrumento de planeamiento evaluado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente**.

En este caso la evaluación ambiental y territorial estratégica finaliza con este informe.

La decisión de realizar la evaluación ambiental y territorial simplificada debe ser adoptada en base a los criterios que se establecen en el anexo VIII de la LOTUP<sup>6</sup>:

- A. Características del plan que se evalúa:
  - La medida en que el plan establece un marco para proyectos y otras actividades bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
  - La medida en que el plan influye en otros planes, incluidos los que estén jerarquizados.
  - La pertinencia del plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto en particular, de promover desarrollo sostenible.
  - Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
  - La pertinencia del plan para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o protección de recursos hídricos.
  - La incidencia en el modelo territorial.
- B. Características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

---

<sup>6</sup> Para ayuda a la interpretación de estos criterios consultar la Guía de Aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, apartado 3.5. (página web del MAGRAMA y de la CAMACCDR).

- La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- El carácter acumulativo de los efectos.
- El carácter transfronterizo de los efectos.
- Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
  - Las características naturales especiales.
  - Los efectos en el patrimonio cultural.
  - La superación de los valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
  - El sellado y la explotación extensiva del suelo.
  - Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.
  - Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

Como estructura del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, a título orientativo, podría servir de ayuda el siguiente<sup>7</sup>:

- 1) Documentación presentada
- 2) Planeamiento vigente
- 3) Objeto y justificación (de la modificación, estudio de detalle.....)
- 4) Consultas realizadas
- 5) Identificación y valoración de los posibles efectos sobre el medio ambiente
- 6) Consideraciones jurídicas
- 7) Propuesta de Informe (que podrá contener las determinaciones finales a incorporar en el documento de aprobación definitivo).

#### **4. COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD DEL DOCUMENTO DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL.-**

La resolución del informe ambiental y territorial estratégico se comunicará al **órgano promotor** (el alcalde o el propio Pleno del Ayuntamiento) y al **órgano sustantivo** (el Pleno del Ayuntamiento), a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme a la LOTUP.

---

<sup>7</sup> Como ayuda se pueden consultar los informes ambientales y territoriales estratégicos emitidos por acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental en la página web de la CAMACCCR - o bien directamente en [www.cma.gva.es/eae](http://www.cma.gva.es/eae)).

La resolución deberá enviarse para su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

## 5. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.-

Una vez emitida por el órgano ambiental la **resolución del informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado** se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan, procediéndose a la elaboración del documento urbanístico propio de la modificación del plan, que deberá constar de:

- Memoria descriptiva y justificativa de la modificación propuesta y su adecuación al informe ambiental estratégico.
- Desarrollo gráfico de la modificación propuesta

## 6. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

La Modificación Puntual del Plan al no estar sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria, no requiere la inclusión en este caso de un estudio ambiental y territorial estratégico, ni se estima necesario elaborar otros documentos exigibles por la normativa sectorial, siendo ésta sometida, por el órgano promotor, a participación pública y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, por lo que una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, se seguirán los siguientes trámites:

- a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la ley.
- b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.
- c) La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.
- d) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de la ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En el caso de introducción de cambios

sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental municipal un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

## 7. INFORME DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-

Concluido el plazo de exposición pública, se analizarán las alegaciones presentadas, **emitiendo informe técnico sobre cada una de ellas.**

Aprobada la modificación puntual se procederá a la elaboración de los documentos modificados del plan vigente, al objeto de mantener permanentemente actualizados los documentos del Plan General.

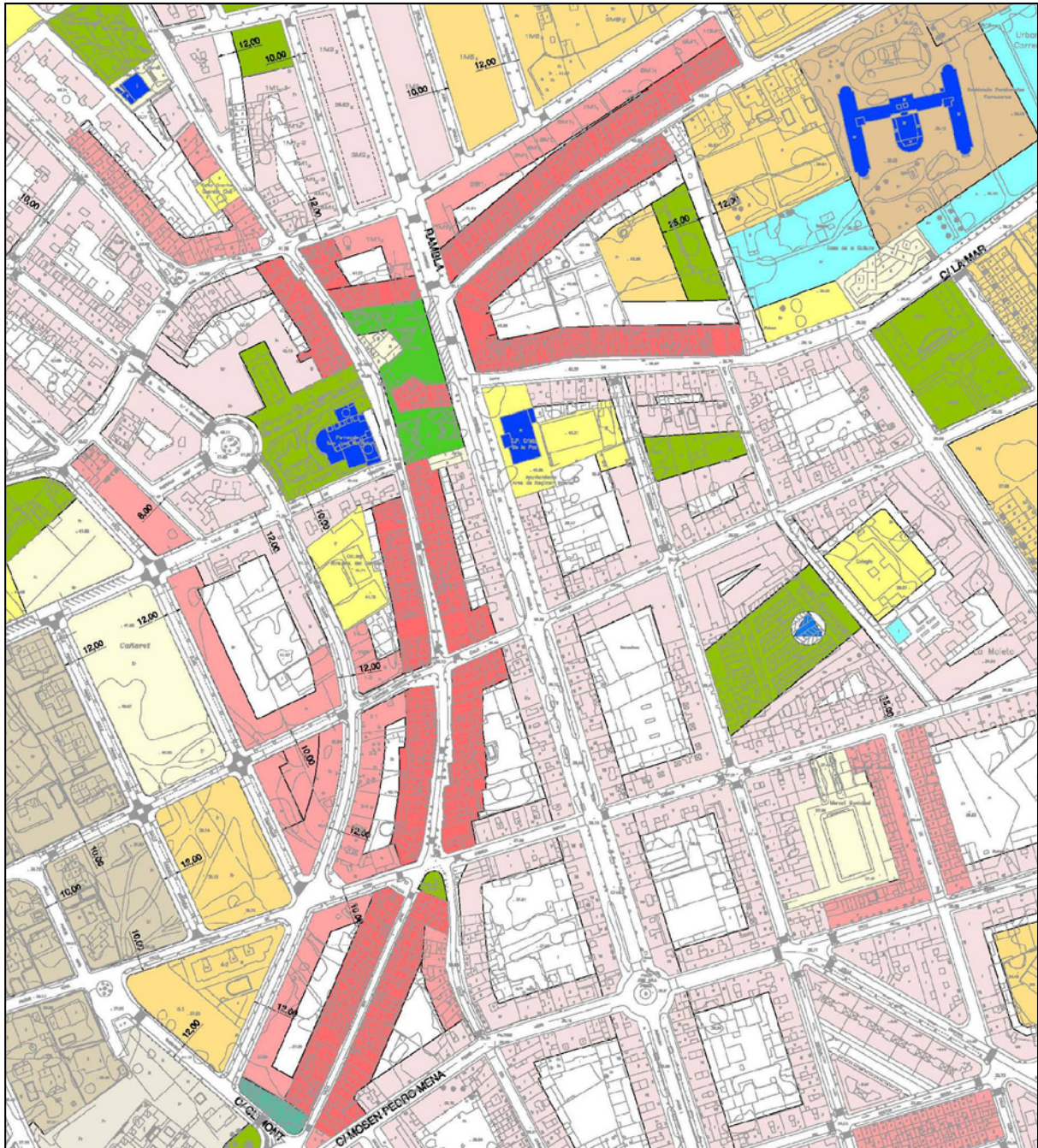
Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda, quien lo remitirá a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas (en su caso), se publicarán para su entrada en vigor en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

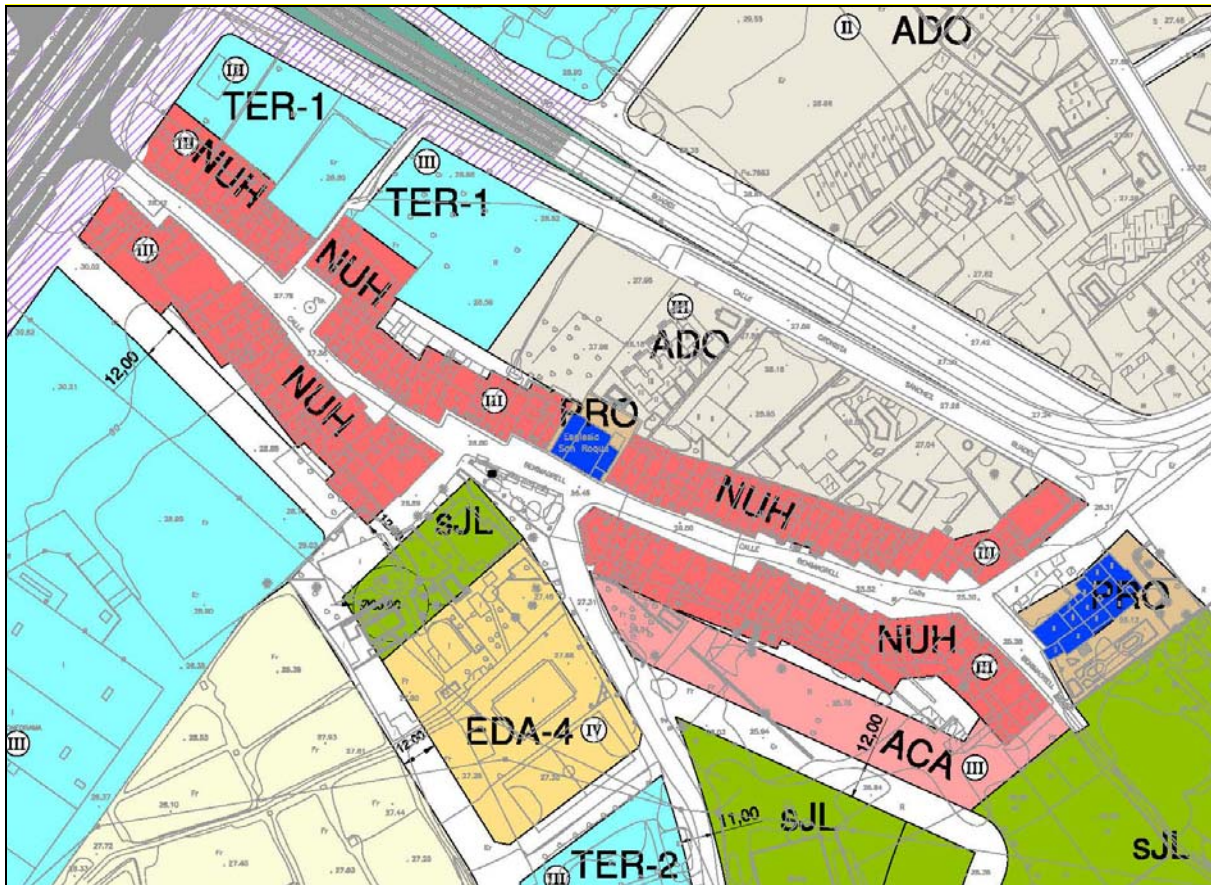
## 8 PLANOS

### 8.1 DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS ZONAS NUH (Plan vigente)

#### A. ZONA CENTRAL



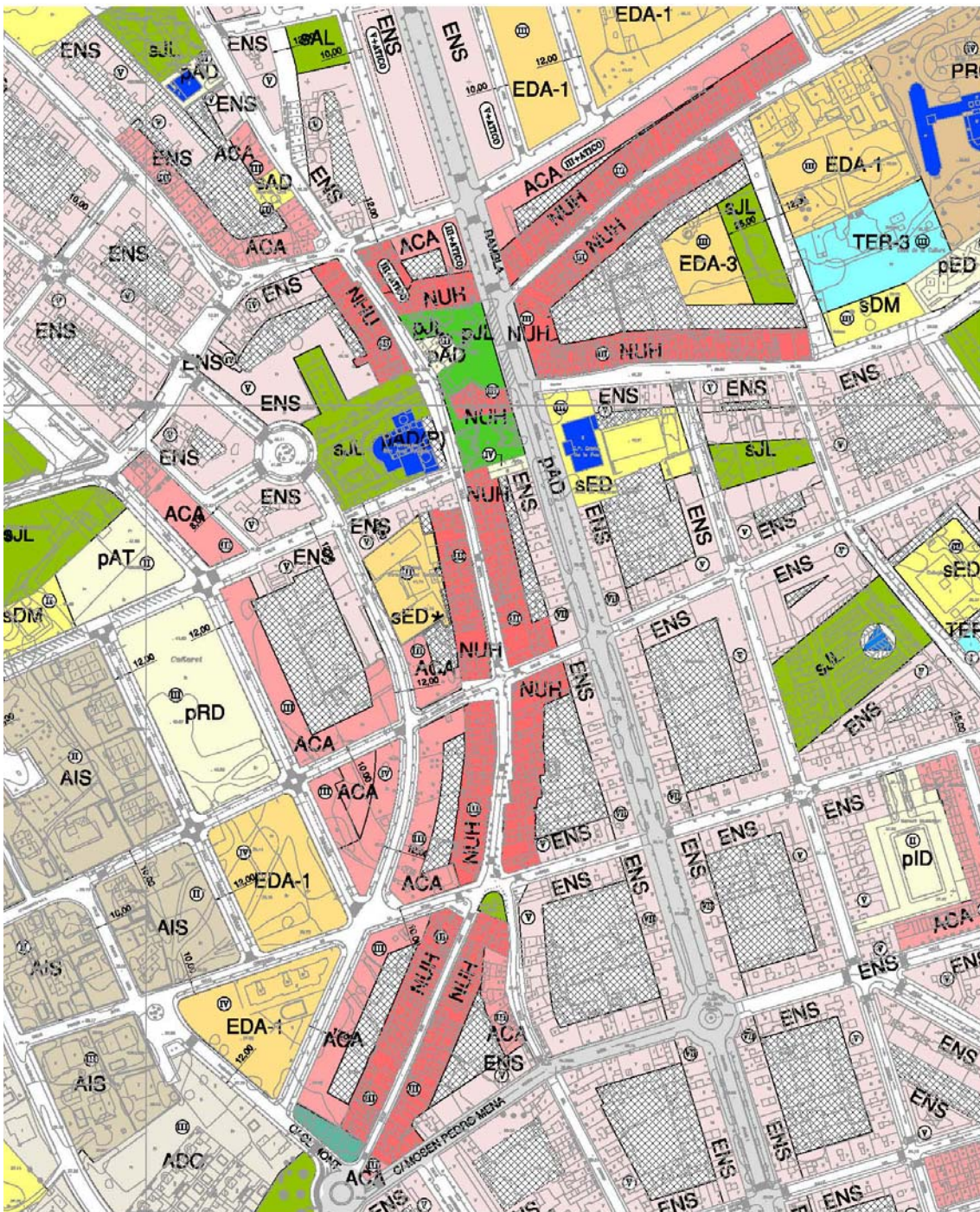
B. ZONA BENIMAGRELL



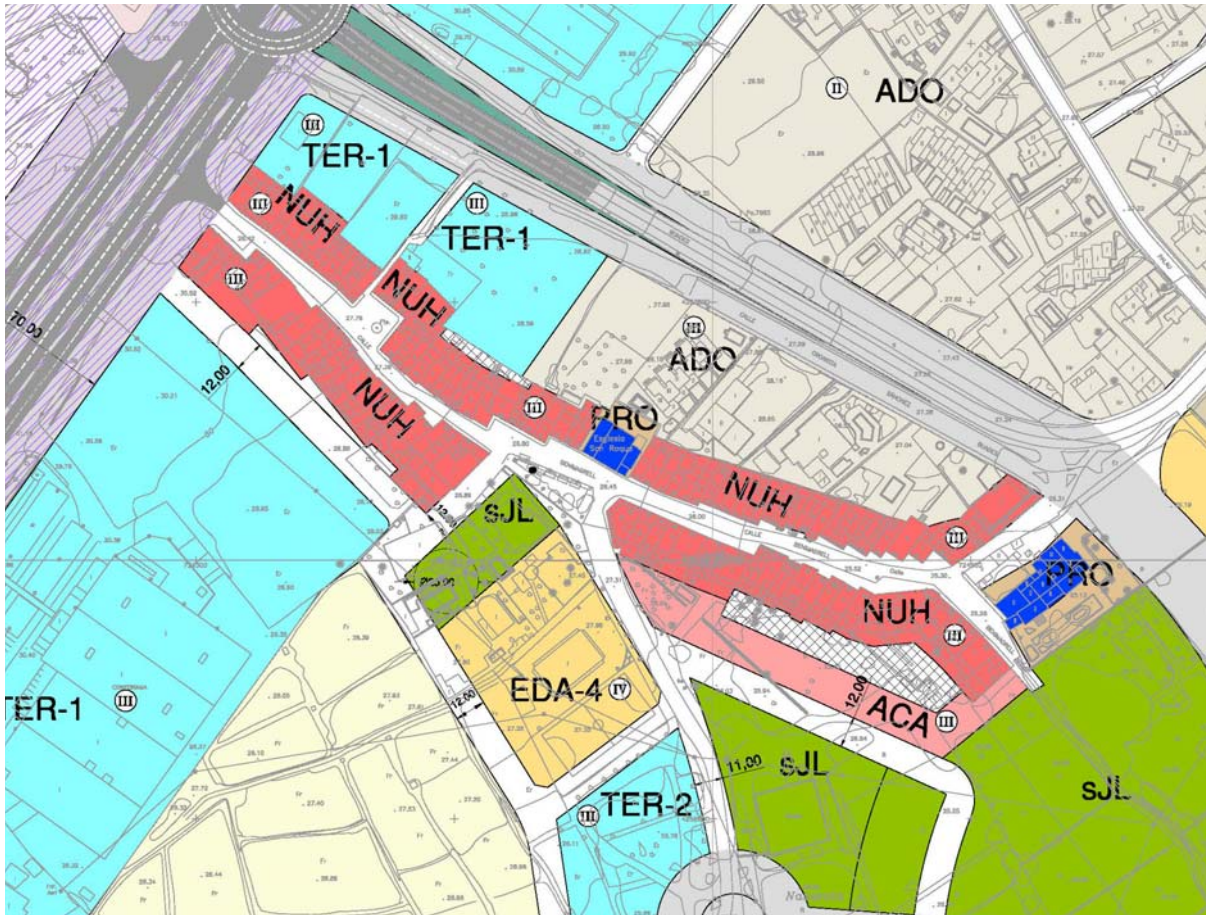


## 8.1 DETALLE DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN LAS ZONAS NUH (Modificación)

### A. ZONA CENTRAL



B. ZONA BENIMAGRELL



En Alicante a 30 de enero de 2016.

Por el Equipo redactor.

Fdo: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto