

PLAN ESPECIAL de REORDENACIÓN del ENTORNO de la PLAZA DE TOROS

ALICANTE

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

3^o JUL. 2003

Fdo: El Secretario de la Comisión Intermedia de Urbanismo



DOCUMENTO 2.

MEMORIA

ANEJO FOTOGRÁFICO

Aprobado provisionalmente
por el **NORMAS URBANÍSTICAS**
tamiento en sesión de.....
26 JUL. 2002
.....

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

ENCARGO:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE.**

ABRIL 2002

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

Fdo: Dolores Aljibe Varea

REDACTOR:

M^a Dolores Aljibe Varea. Arquitecta

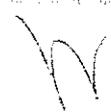
PLAN ESPECIAL de REORDENACIÓN del ENTORNO de la PLAZA DE TOROS

ALICANTE

CONSEJO DE LA GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC I
DIPLOMÀTIC I RELACIONS INSTITUCIONALS
C/IBERIA, 100 46100 BURJASSOT (VA)
TEL. 96 351 10 00 FAX 96 351 10 01

26 JUL 2002

Pla Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros



P109	OI/4 P.E. ENTORNO PLAZA DE TOROS		APROBADO DEFINITIVO	04/09/2003 Aprobación Conselleria 11/12/2003 Pub. Aprobación definitiva en el BOP N° 283 02/02/2004 DOGV N° 4682 PUBLICACION RESEÑA DE LA RESOLUCIÓN DE 03/07/2003 DEL CONSELLER
------	----------------------------------	--	---------------------	---

DOCUMENTO 2.

MEMORIA

ANEJO FOTOGRÁFICO

Aprobado provisionalmente por el **NORMAS URBANÍSTICAS** Ayuntamiento en sesión de.....
26 JUL, 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. ABRIL 2002
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

M^a Dolores Aijibe Varea. Arquitecta



**PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN
DEL ENTORNO DE LA PLAZA DE TOROS
DE ALICANTE**

MEMORIA

ÍNDICE de MEMORIA

I. MEMORIA DESCRIPTIVA-INFORMATIVA

1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 1.1. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
 - 1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES-2 AL P.G.M.O.
 - 1.3. PLAN ESPECIAL DE LA PLAZA DE TOROS.
2. LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE
 - 2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS
 - 2.1.1. ORÍGENES
 - 2.1.2. EL ANTEPROYECTO DE ALINEACIONES Y LOS PLANES GENERALES
 - 2.2. PARCELACIÓN EXISTENTE
 - 2.3. LA EDIFICACIÓN EXISTENTE
 - 2.3.1. EDIFICIO SINGULAR DE LA PLAZA DE TOROS
 - 2.3.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
 - 2.4. RED VIARIA EXISTENTE
 - 2.4.1. CIRCULACIÓN DEL TRÁFICO
 - 2.4.2. LAS INFRAESTRUCTURAS

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA O DE ORDENACIÓN.

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. OBJETIVOS
3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
4. CONDICIONES DEL EQUIPAMIENTO
5. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Adcaga Castaño

I. MEMORIA DESCRIPTIVA-INFORMATIVA

1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

El Plan General delimita una amplia zona que denomina Operación integrada nº4 (OI/4) Fábrica de Tabacos-Campoamor, cuya ordenación difiere a un Plan Especial. Ello se debe a que siendo "un área urbana muy céntrica y de significación importante, en la actualidad se encuentra con graves problemas de ordenación, tráfico y actividad". Además especifica que "la reordenación de este punto de la ciudad es vital para conseguir dos de los objetivos básicos del Plan General, como son la integración entre Centro y Periferia Norte, así como la corrección del radiocentrismo del sistema viario".

En los criterios para el desarrollo de dicho Plan Especial se especifican los objetivos a conseguir, siendo estos los siguientes:

- a) Conexión con la calle Alcalde Alfonso de Rojas con la calles Alcalde Suárez Llanos, mediante una sección rodada de dos carriles de 3 m de anchura.
- b) Ampliación del espacio libre situado frente a la Fábrica de Tabacos, ampliando también la Plaza de la Pipa hacia dicho edificio, a fin de incrementar las áreas peatonales en su entorno.
- c) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana.
- d) Reordenación del ámbito Plaza de España-Campoamor-Plaza de América, a fin de crear un eje dotacional y comercial representativo de entidad.

1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES-2 AL P.G.M.O.

Esta Modificación del Plan General fue aprobada el 24-mayo-93 (publicación el 17-mayo-1994).

La documentación de dicha Modificación hace referencia a que en el ámbito de la Operación Integrada nº4 mencionada en el punto anterior, existen "tres zonas diferenciadas en cuanto a su problemática urbanística y a sus correspondientes medidas de solución". Dichas zonas son:

- a) Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos.
- b) Paseo de Campoamor.
- c) Manzanas al norte de la zona.

Con objeto de "viabilizar el comienzo de las actuaciones en la zona simplificando los instrumentos de ordenación para las áreas que presenten una menor problemática de planeamiento y gestión", se modificó el ámbito de la operación integrada que señalaba el

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

28 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL

PGMO diferenciando las tres zonas de ordenación anteriores sobre las que se aplica una gestión distinta.

Con respecto a la zona a) Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos, se determina que su ejecución se llevará a cabo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal, cuyos objetivos debían ser los siguientes:

- a) Conexión de la calle Alcalde Alfonso de Rojas con la calle Alcalde Suárez Llanos, mediante una sección rodada de dos carriles de 3 m de anchura.
- b) Ampliación del espacio libre situado frente a la Fábrica de Tabacos, ampliando también la Plaza de la Pipa hacia dicho edificio, a fin de incrementar las áreas peatonales en su entorno.
- c) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación y una mayor facilidad de los accesos a la misma, compatibilizando el conjunto con los usos y edificaciones del resto de la manzana.

1.3. PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA PLAZA DE TOROS

El ámbito que se desarrolla en este Plan corresponde a la zona denominada "Manzana de la Plaza de Toros" de acuerdo al sector delimitado en el Expediente de Homologación que se adjunta a este Plan.

Se trata del ámbito delimitado por las calles San Carlos, Avda. de Jijona, Plazas de Sta. Teresa y del Hospital, calles Valencia, Espoz y Mina, y Sevilla, zonas consolidadas y con posibilidades de desarrollo y gestión más inmediato que el resto de zonas incluidas en la OI/4, de ahí la decisión de ejecutarla en un proyecto de Plan Especial municipal.

2. LA ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1.1. ORÍGENES:

La estructura urbana del entorno de la Plaza de Toros y de la Fábrica de Tabacos no fue concebida ni planificada como una zona urbana de la ciudad, sino que eran los terrenos más próximos a la ciudad, a continuación del arrabal de San Antón, en donde se construyó la casa de la Misericordia a mediados del siglo XVIII, después transformada en Fábrica de Tabacos.

Un siglo más tarde la zona tuvo una gran transformación, situándose en ella, en el acceso norte de la ciudad, una gran cantidad de edificios monumentales y actuaciones públicas. Así a continuación del Hospital del Rey (en el lugar donde hoy está la Casa-Cuartel de la Guardia Civil) se realiza el Panteón de Quijano (1855-57), la Plaza de Toros se había construido poco antes (1847-48) y desde ésta hasta el Convento de Capuchinos se ejecuta el Paseo de Campoamor (1850).

Todas estas actuaciones, realizadas en un espacio de tiempo tan corto y especialmente tan próximas, tenían un factor común: eran actuaciones realizadas en las afueras de la ciudad.

Fdo.: Carlos Arteaga Castañó



EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

La Plaza de Toros sale de la trama urbana y necesita una gran extensión que sólo es posible obtener fuera de la ciudad y los paseos, siguiendo el gusto de la época, se sitúan igualmente en las afueras de la ciudad, de manera que las necesidades de esparcimiento y recreo se desarrollan en los alrededores de la ciudad, pero no con la idea de crear una trama urbana, sino por el contrario huyendo de ella.

En planos de la época, antes del derribo de las murallas y tras su derribo en 1858, se aprecia claramente que la estructura urbana llegaba hasta el lugar ocupado por las edificaciones existentes que rodean a la Plaza de Toros. Desde ese punto salían dos caminos, uno a San Vicente y el otro a Villafranqueza. Además, otros dos caminos partían desde la Casa de la Misericordia, uno continuaba hacia el noreste del Palamó, que es la actual calle Sevilla, apreciándose unas edificaciones en hilera sobre las actuales calles Valencia y plaza de Sta. Teresa, y el otro camino rodeaba el Benacantil por la actual calle de la Cuesta de la Fábrica.

En los planes de Ensanche de la ciudad se previó que esta creciera hacia el oeste, hacia la estación de tren. Sin embargo, en contra de las previsiones a lo largo del resto del siglo XIX y a principios del siglo XX, se encontraba más consolidada la trama urbana a lo largo de los caminos tradicionales existentes, que la del ensanche.

En los Planos Generales de la ciudad y de Distribución de las Líneas de Tranvías Eléctricos, correspondientes a la década de los años veinte, se aprecia que la zona se encuentra ya bastante consolidada, teniendo como eje de crecimiento del barrio de Carolinas la calle Sevilla, entorno a la cual aparece una trama relativamente ortogonal desde la calle San Carlos. Así pues, en la zona comprendida desde el arrabal de San Antón y el antiguo Hospital Civil hasta la calle San Carlos, y desde las edificaciones que circundan a la Plaza de Toros hasta la Fábrica de Tabacos ha quedado una trama urbana residual, proveniente de los asentamientos espontáneos primigenios, que hasta los momentos presentes no ha podido ser correctamente resuelta, aunque se hayan realizado varios intentos parciales como se explica a continuación.

2.1.2. EL ANTEPROYECTO DE ALINEACIONES Y LOS PLANES GENERALES

En los planos de "Anteproyecto de Alineaciones", que aún no estando fechados se pueden situar a principio de la década de los años cuarenta, concretamente en el correspondiente a la zona noreste, se aprecia que toda esta zona está consolidada. A la hora de proyectar una estructura racional surgen conflictos con la trama existente y si bien ésta se conserva, intentando no crear conflictos con lo ya realizado, se hacen pequeños reajustes.

Los elementos más importantes respecto a la zona en la que se engloba este Plan Especial son los siguientes: Se crea un nuevo viario, la actual calle Alcalde Suárez Llanos, con la que se pretende unir la nueva trama urbana (a través de la Avda. de Padre Espía) con la antigua, renunciando a que el eje de crecimiento, la actual calle Garbíet, se conecte con la Fábrica de Tabacos, ya que la trama urbana entre ésta y Jaime Segarra se encontraba totalmente consolidada. Además se pretende circunvalar el Monte Benacantil, si bien muy timidamente, mediante un nuevo trazado del último tramo de la calle de La Huerta.

El Plan General de 1956-58 consolida la calle de Alcalde Suárez Llanos pero a diferencia del "Anteproyecto de Alineaciones" continúa la calle Garbinet, eje fundamental de crecimiento en dirección norte, hasta la calle San Carlos, creándose un nodo en este punto, ya que de él parte también la calle Alcalde Suárez Llanos.

Este nodo es fundamental en el esquema viario de la ciudad ya que permite la comunicación de un acceso alternativo desde la carretera de Valencia al centro de la ciudad, a través de la Avda. de Padre Esplá, uniéndose con la Pza. de España mediante un viario que obliga al derribo de la Pza. de Toros y que tiene su continuidad con la Avda. de Pérez Galdós a través de la calle de Alcalde Alfonso de Rojas.

Una novedad del Plan General de 1958 es la prolongación de la Avda. de Alfonso el Sabio mediante un paso subterráneo a través del Monte Benacantil, conectándose con la carretera de Valencia a través de la Avda. de Hermanos López de Osaba.

La rotura de las tramas consolidadas que implicaban estas actuaciones hizo inviable que se ejecutasen, y aunque hubieran sido de gran ayuda para resolver el esquema viario de la ciudad, no pasaron de ser una declaración de intenciones o un esquema en papel.

Gran importancia tiene para la conformación actual de la trama de la zona de estudio, la vía proyectada de unión de la calle Alcalde Suárez Llanos y la Pza. de España. Este viario tiene su antecedente en el "Proyecto de apertura y urbanización de las avenidas de enlace con el Plá del Bon Repós que el arquitecto municipal Alfonso Fajardo había realizado en 1955. En este proyecto se prevé el ensanchamiento de la calle Sevilla, en su tramo anterior a la Fábrica de Tabacos, y el trazado de la actual calle Adolfo Blanch, así como el ensanchamiento de la calle Espoz y Mina que permitía darle continuidad y unirla con la Plaza de España.

Este proyecto sí tuvo desarrollo y permitió la apertura de la calle Adolfo Blanch y la actual Plaza de la Pipa.

Una vez ejecutada la apertura del viario se hicieron varios intentos de realizar su conexión con la Plaza de España, como el diseñado por los técnicos municipales en 1972 "Anteproyecto de Ordenación de la Plaza de España-Zona Norte" que nunca se llevó a cabo por las dificultades que entrañaba el derribo de la Plaza de Toros, pero sirvió para definir las actuales alineaciones de la calle Espoz y Mina (estas alineaciones se refieren a las formadas por las edificaciones colectivas recientes).

Aprobado provisionalmente

El Plan General de 1970-72 no supuso ninguna novedad para la zona, ya que mantiene el trazado de la primera vía de ronda del plan anterior, así como su apertura a través de la Plaza de Toros. Respecto a la prolongación de Alfonso el Sabio, modifica su trazado, realizándose a nivel y circunvalando el monte Benacantil, para unirse con la Avda. de Vasco de Mella y realizando la conexión con la carretera de Valencia mediante un enlace a distinto nivel.

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

Con el Plan General vigente (1987), la prolongación de Alfonso el Sabio quedó prevista circunvalando el monte Benacantil, y dentro de la Operación Integrada OI/5. Esta actuación hoy en día se encuentra ejecutada, y si bien en un principio se planeó un vial de salida con dos carriles de circulación, se ha ejecutado esta vía de ronda –denominada Avda. Jaime II- con cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido.

Esta vía de ronda es actualmente el acceso más directo al centro desde la carretera de Valencia, por lo que el tráfico que se dirigía hacia la avenida de Alfonso el Sabio y que necesariamente debía atravesar las calles San Carlos, Sevilla, Plazas de Sta. Teresa y de España –calles incluidas dentro de este Plan Especial-, se ha trasladado a la avenida Jaime II o ronda del Monte Benacantil.

De esta manera, el tráfico que discurre por las zonas Fábrica de Tabacos y Plaza de Toros es el que se dirige hacia la Avenida de Benito Pérez Galdós, y en dirección transversal desde los Barrios del Plá y Carolinas hacia el centro.

El resto de determinaciones del Plan General vigente para la zona en cuestión se han indicado ya en el apartado 1.

2.2. LA PARCELACIÓN EXISTENTE

La parcelación, excluyendo la parcela de la Plaza de Toros, corresponde a unas parcelas de superficie muy pequeñas y con un ancho de fachada muy reducido, que sólo es de mayores dimensiones en las parcelas construidas más recientemente, habiéndose obtenido por agrupación de dos o más parcelas de las primitivas.

En la documentación gráfica aportada, y en concreto en el plano I.3. de ámbito de actuación puede verse el actual parcelario.

2.3. LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

2.3.1. EDIFICIO SINGULAR DE LA PLAZA DE TOROS

Como ya se ha comentado en el apartado de antecedentes históricos, en el ámbito de la zona de estudio y sus alrededores existe un cierto número de edificaciones que no sólo han conformado la trama urbana, sino que hoy en día siguen teniendo una presencia e impacto visual muy importante en la ciudad. Entre estos edificios se encuentra la Plaza de Toros.

Los datos que se exponen están sacados de las dos Guías de Arquitectura, la primera referida a Alicante y la segunda a Alicante y provincia que han sido publicadas por el Colegio de Arquitectos y en concreto la última publicada en 1999 por el Colegio y por el Instituto de Cultura Juan Gil Albert.

Plaza de Toros: 1847-1848, arquitecto Emilio Jover. 1884-1887 ampliación inacabada realizada por los arquitectos J. Guardiola Picó y J. González Altés. 1994 reforma realizada por los arquitectos J.Giner y C. Oliver.

Fdo.: Carlos Arteaga Casiano

Tras el desmantelamiento de la Plaza del Barranquet (en el lugar hoy ocupado por el Teatro Principal) donde se solía instalar una plaza provisional de madera (1839) para realizar las corridas de toros, se decidió construir una Plaza de Toros definitiva en las afueras de la ciudad, entre el Paseo de Campoamor y la Plaza de Santa Teresa, encargándose las obras al arquitecto Emilio Jover en 1847, finalizándose éstas un año después.

Las Plazas de Toros como edificios exentos surgieron en el siglo XVIII, adquiriendo en el siglo XIX su tipología definitiva. La rotundidad de su forma y la importancia de estos espectáculos imprimieron un giro radical en la estructura urbana existente.

La plaza levantada por E. Jover, de perímetro poligonal de 32 lados y arena circular, disponía de cuatro vomitorios ortogonales y un tendido coronado por un anillo de palcos. La posterior ampliación en 1884, según proyecto de Guardiola Picó y González Altés, amplió la capacidad inicial de 8.000 a 16.000 espectadores. Para ello se construyó un nuevo anillo alrededor del preexistente y se levantó un segundo palco, situándose las escaleras como cuerpos adosados a la fachada exterior. Esta fachada ha sido acabada recientemente.

Al norte de la parcela se sitúa toda la zona de toriles y caballerizas, dependencias anexas a la función de la Plaza de Toros, y que se encuentran en este caso adosadas en planta baja a las edificaciones colindantes.

2.3.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

La edificación existente en el ámbito de estudio corresponde a las edificaciones junto a la parcela de la Plaza de Toros que conforman los tres lados de un rectángulo (fachada norte de la Pza. de Santa Teresa, calles Valencia y general Shelly) y otras tres manzanas más que se orientan a las calles General Shelly, San Carlos, Valencia, Sevilla, Espoz y Mina y Nicasio Camilo Jover. En total cuatro manzanas.

a) Tipología, edad y alturas de las edificaciones.

Las edificaciones más antiguas, de principios del siglo XX, corresponden a edificaciones de una y dos plantas en las que se han desarrollado viviendas unifamiliares, bien como vivienda independiente en una planta exclusivamente –edificaciones de la calle General Shelly y Nicasio Camilo Jover-, bien como una vivienda por planta con accesos independientes desde la vía pública, o una vivienda en planta piso con el local anexo en planta baja –edificaciones de la calle Valencia, Sevilla, Plazas de Sta. Teresa y del Hospital, y calle San Carlos.

Se observan otras edificaciones antiguas de 3 y 4 plantas en las que se ha desarrollado la vivienda colectiva modesta, y que se sitúan principalmente en solares en esquina, por tanto con situación privilegiada del resto de parcelas para poder ubicar la vivienda colectiva.

Otras edificaciones que se sitúan dispersamente corresponden a renovaciones en altura de 3, 4 y 5 plantas realizadas a partir de mediados del siglo XX, unas realizadas sobre los mismos solares anteriores por lo que se trata de edificios de viviendas colectivas muy modestas, una

vivienda por planta; y otras renovaciones posteriores realizadas a partir de los Planes Generales de 1958 y 1970, llevadas a cabo sobre la agrupación de dos o tres parcelas pequeñas, por lo que la edificación se eleva hasta 6 plantas de altura, situándose en algunos edificios dos viviendas por planta. Algunas de estas últimas edificaciones resultan altas debido a las medianeras que ocasionan por contraste con las edificaciones bajas.

Por último, mencionar dos edificaciones relativamente recientes que superan ampliamente la altura de 6 plantas, y que resultan muy agresivas en el entorno urbano: una de 9 plantas - incluyendo el ático que queda visto desde la vía pública- que se sitúa en la C/Valencia nº 11, adosada a la Plaza de Toros; y otra edificación de 12 plantas de altura situada en la Plaza de Sta. Teresa nº1 esquina con la Plaza de España.

b) Estado constructivo y Grado de ocupación

En las cuatro manzanas que se desarrollan existen 6 solares, dos de ellos orientados a la Pza. de España, junto a la parcela de la Plaza de Toros, y los restantes que se sitúan en esta misma manzana quedan embebidos en la trama.

En general, gran parte de las edificaciones antiguas y de escasa altura se encuentran en muy mal estado o en ruina, principalmente las de la calle Valencia y Plza. de Sta. Teresa, y en total abandono.

Sin embargo, las edificaciones de las calles General Shelly y Nicasio Camilo Jover se encuentran en general en estado bueno o regular, encontrándose habitadas por lo general.

En cuanto a las edificaciones de viviendas colectivas antiguas, que se encuentran en estado malo o regular, las hay habitadas por completo y algunas de ellas deshabitadas.

Por otro lado, las edificaciones de viviendas colectivas más recientes se encuentran en mejor estado constructivo y casi todas habitadas.

Hay que señalar también que las edificaciones se encuentran ocupadas en algunos casos por la actividad en planta baja, actividades que por lo general son modestas y no han mejorado en su aspecto estético.

2.4. RED VIARIA EXISTENTE

2.4.1. CIRCULACIÓN DEL TRÁFICO

La red viaria existente incluida en el ámbito de actuación (plano I.5.) no se puede entender sin abarcar mayor ámbito dado que las calles del área Plaza de Toros son sólo tramos de calles largas y estrechas que provienen de caminos tradicionales que partiendo de lo que eran las afueras de la zona consolidada conectaban las barriadas periféricas.

Por esta razón, dado que el ámbito de actuación sólo abarca cuatro manzanas y está orientado principalmente a ordenar la edificación como si se tratara de un Estudio de Detalle, el estudio de la red viaria existente es sólo indicativo de los sentidos del tráfico actuales y de los servicios

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayun-

tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL en funciones

de infraestructuras existentes, planteándose en la parte de ordenación una propuesta de red viaria que sólo puede ser entendida desde un ámbito mayor de actuación, y por tanto lo que se propone es sólo un esquema.

Con este Plan Especial, las actuales redes viarias podrían seguir funcionando de la misma manera que lo hacen en la actualidad hasta que no se actuará en el resto de la zona circundante y en concreto incluyendo la Fábrica de Tabacos.

Por las calles Valencia y Sevilla discurre el tráfico en dirección única hacia el centro de la ciudad, a través de la Plaza de Sta. Teresa, pero con diferencias, porque mientras en la calle Sevilla no se dispone de aparcamientos en la calzada, en la calle Valencia, sí y además en dos bandas de circulación. El vehículo suele aparcarse en la calzada puesto que el parcelario al ser de pequeñas dimensiones impide que se disponga el garaje en las plantas bajas y sótano de las edificaciones. En las calles dónde no se permite el aparcamiento en la calzada ha sido para canalizar el tráfico principal que discurre por la zona.

En sentido contrario, esto es desde el centro de la ciudad hacia la periferia, el tráfico discurre desde la Plaza de España hacia la Avda. de Jijona, y desde dicha plaza hacia el Plá, atravesando dos lados de la Plaza de Sta. Teresa y calle Adolfo Blanch.

2.4.2. LAS INFRAESTRUCTURAS

a) Red de agua potable

El abastecimiento de agua potable de la zona se realiza por la conducción de la red general básica que discurre por la Avda. de Jijona. De ella parte una derivación por la calle Crevillente, de la que a su vez se derivan dos ramales que bajan por las calles Valencia y Sevilla.

La red de agua potable existente está constituida básicamente por una tubería de fibrocemento de 200 mm de diámetro que va por la Avda. de Jijona (fachada de la Pza. de Toros), y dos tuberías de fundición de 100 mm de diámetro que discurren por las calles Valencia y Sevilla, uniéndose las dos primeras en la Plaza del Hospital. Por otro lado, la tubería de la calle Sevilla se une con la que desciende por la calle Cuesta de la Fábrica. La malla se cierra con las conducciones descritas anteriormente en la Plaza del Hospital.

El resto de la red que recorre las calles está formado por tuberías de menor diámetro. El trazado de la red se describe en el plano correspondiente.

b) Red de saneamiento

La topografía de la zona tiene pendientes descendientes en sentidos norte-sur y este-oeste, por lo que las aguas tanto de pluviales como de fecales discurren en estas direcciones y sentidos. Toda la red de saneamiento de la zona vierte al colector general que discurre por la Avda. de Jijona y la Pza. de España, teniendo una sección en cajón de 1000 x 1500 mm. A él desaguan los colectores de la calle San Carlos (ovoide de 600 x 900 mm en su último tramo y circular de 800 mm en el tramo anterior) y de la Pza. de Sta. Teresa (ovoide de 1000 x 1500 mm) que, en la Pza. del Hospital, recoge los colectores de la calle Valencia (600 x 900 mm),

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayun-

tamiento en sesión de

26.10.2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Sevilla (600 x 900 mm) y Adolfo Blanch (400 x 600 mm), que a su vez recoge el que proviene de la calle Cuesta de la Fábrica (600 x 900 mm).

A esta red general desaguan pequeños colectores de menor tamaño. El esquema de la red de saneamiento y sus características se recoge en el plano correspondiente.

En la actualidad se están acometiendo obras de colectores de pluviales por la Pza. de España.

c) Red de energía eléctrica

La infraestructura eléctrica de la zona está formada por tres transformadores (dos de Iberdrola y uno privado), si bien sólo uno de ellos se encuentra dentro del ámbito (de Iberdrola). De ellos parten los correspondientes tendidos eléctricos de media y baja tensión.

En grandes líneas los abastecimientos corresponden: el transformador privado de la Avda. de Jijona –fuera del ámbito- alimenta la parte noroeste; el de la calle Valencia, alimenta a la parte central; y otro transformador situado en la Avda. Alcalde de Rojas –fuera del ámbito- alimenta a la parte sur del ámbito, esto es a la Plaza de Toros y a la Plaza de Sta. Teresa.

Los tendidos en baja tensión discurren por las calles San Carlos, Valencia, Espoz y Mina y Plaza de España.

d) Red de telefonía

El ámbito del Plan Especial está atravesado por importantes conducciones de la red telefónica, dado que en esta zona se bifurcan las intercomunicaciones que provienen de la central telefónica de la Avda. de la Constitución y que van hacia las centrales de El Plá, Carolinas y la Crta. de Valencia. Estas canalizaciones telefónicas se refieren tanto a las líneas urbanas de conexión entre centrales como líneas coaxiales y de fibra óptica de conexión entre centrales urbanas e interurbanas.

La red existente en la zona consiste en una rama principal en la calle Díaz Moreu que procede de la central en la Avda. de la Constitución, una rama lateral en la plaza de Sta. Teresa y su bifurcación en la plaza del Hospital; de ella parten las canalizaciones hacia la central de Carolinas por la calle Valencia, hacia la central de El Plá por la calle Adolfo Blanch y hacia la crta. de Valencia por la calle Cuesta de la Fábrica.

e) Red de gas ciudad

Hasta la fecha sólo existe una red de canalización de gas por la acera de la Avda. de Jijona incluida dentro del ámbito.

Por otro lado, se ha realizado la canalización del gas por la Avenida de Jaime II o prolongación de Alfonso el Sabio, por lo que para implantar el gas en el área tan sólo habría que prolongar las redes existentes de los límites.

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA O DE ORDENACIÓN.

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito que se desarrolla en este Plan Especial corresponde, como ya se ha comentado en la memoria informativa, a la **Manzana de la Plaza de Toros**, sector así denominado por el Expediente de Homologación que se presenta conjuntamente a este Plan.

El ámbito de este **Plan Especial de Reordenación del Entorno de la Plaza de Toros** corresponde al delimitado por las calles San Carlos, Avda. de Jijona, Plazas de Sta. Teresa y del Hospital, calles Valencia, Espoz y Mina, y Sevilla.

Se trata de cuatro manzanas actuales consolidadas y con posibilidades de desarrollo y gestión más inmediato que el resto de zona incluida en la Operación Integrada nº4 (OI/4) que señala el Plan General. Su planificación en un Plan Especial aparte no interfiere de manera negativa en el desarrollo del resto de zonas, sino que colabora a una mayor operatividad, acelerando el desarrollo de la OI/4 al permitirse la ordenación aparte de determinadas manzanas consolidadas de uso residencial y comenzarse así las operaciones para la apertura del nuevo vial junto a la Plaza de Toros.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. OBJETIVOS

En los apartados 1.1. y 1.2. de la Memoria Informativa se han explicado los objetivos establecidos por el Plan General para el desarrollo de la zona OI/4 y en concreto para la zona Plaza de Toros-Fábrica de Tabacos, indicándose en el apartado 1.3. la necesidad de elaborar un Expediente de Homologación de la manzana de la Plaza de Toros con la finalidad de subdelimitar un ámbito más pequeño dentro de la OI/4.

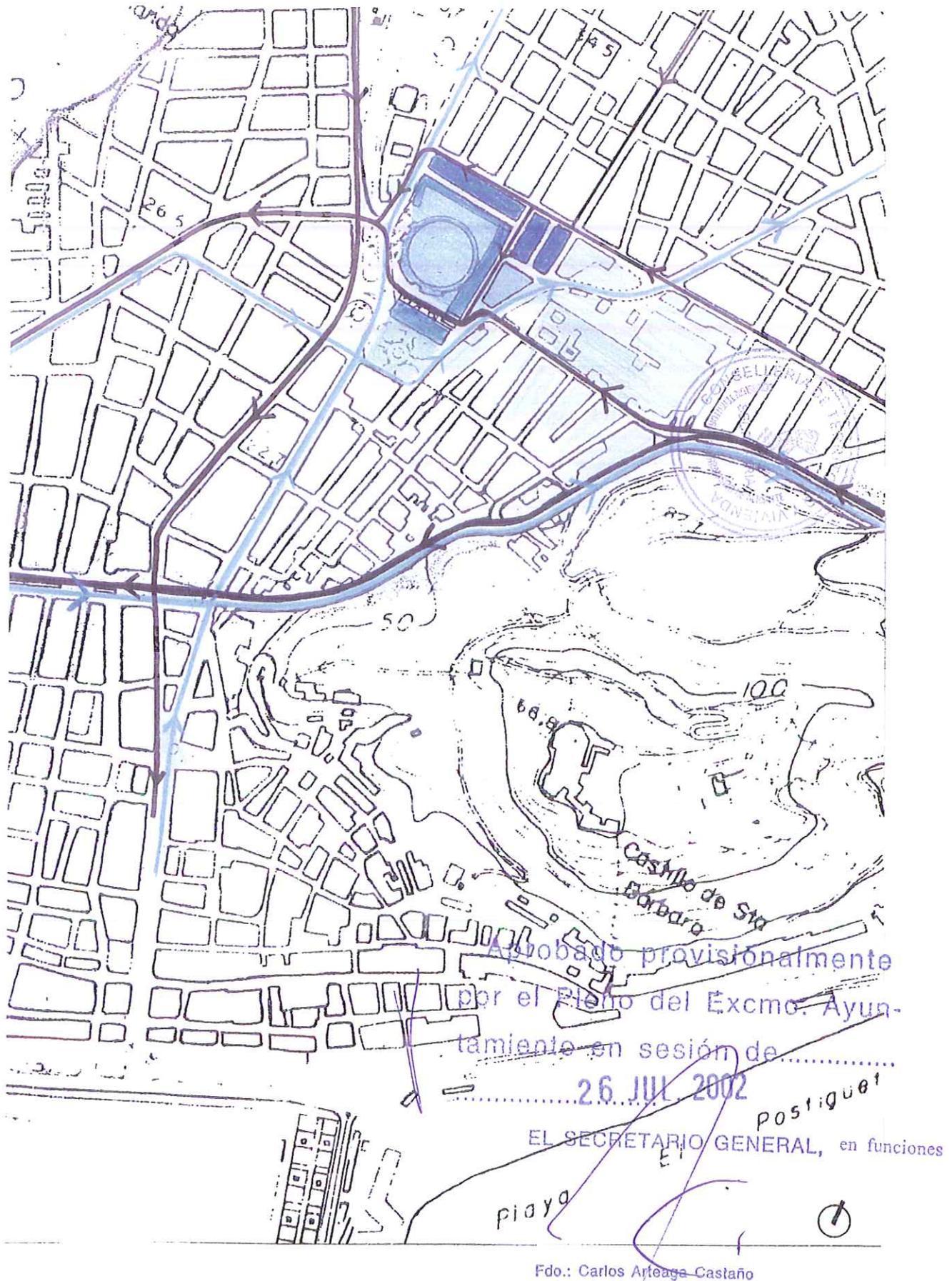
De entre dichos objetivos, se concretan los siguientes para este Plan Especial Plaza de Toros:

- a) Dar otra alternativa al tráfico de entrada al centro y en particular hacia la Avenida de Benito Pérez Galdós desde la carretera de Valencia a través de la calle Vázquez de Mella, además de la Avenida ya ejecutada o Ronda del Benacantil que conecta con la Avenida de Alfonso el Sabio.
- b) Mejorar las conexiones de los barrios del Plá y Carolinas con el centro sin tener que atravesar la Plaza de Sta. Teresa.
- c) Reordenación de la manzana donde se encuentra la Plaza de Toros, a fin de permitir un mejor funcionamiento de dicha instalación, facilitando los accesos a la misma y compatibilizando el conjunto de los usos y edificaciones del resto de la manzana que se mantengan en la ordenación.

Los dos primeros objetivos se concretan en este Plan Especial mediante la apertura del nuevo vial, dividiendo en dos la actual manzana de la Plaza de Toros, resultando un vial de mayor anchura y que sustituiría al vial actual junto a la Plaza de Sta. Teresa.

El vial resultante conecta la carretera de Valencia con la Avenida de Benito Pérez Galdós, atravesando la Plaza de España y previamente las calles Vázquez de Mella y Cuesta de la Fábrica. Así mismo, con dicho vial se descongestiona la Plaza de Sta. Teresa del tráfico que recibe de los barrios del Plá y Carolinas, pudiéndose transformar el vial situado junto a dicha Plaza en vial peatonal.

El esquema de circulación rodada de acceso al centro de la ciudad (color negro) y salida desde el centro hacia las afueras (color azul) se refleja en el plano siguiente:



El tercer objetivo se concreta mediante el establecimiento de Normas Urbanísticas de la edificación, las cuales fijan reservas obligadas en las plantas bajas de la edificación para la salida de la Plaza de Toros, así como tratamientos específicos para las medianeras de las edificaciones colindantes con la parcela de la Plaza de Toros, de tal manera que dichas edificaciones de uso residencial puedan abrir huecos de ventilación e iluminación a partir de las plantas piso y hacia los espacios sin edificación de la parcela de la Plaza de Toros.

La ordenación del entorno de la Plaza de Toros se concreta en el desarrollo de dos grupos de normas, las que desarrollan las condiciones para el uso residencial, y otro grupo referido a las condiciones de las zonas de uso dotacional. Estas últimas se refieren tanto al edificio de la Plaza de Toros o equipamiento cultural, como al viario.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Con la finalidad de no crear interpretaciones y dado que el actual Plan General ya es conocido y usado, las Normas que se proponen siguen el mismo esquema que el establecido en dicho Plan, esto es Regulaciones de las condiciones de parcelación, de volumen, estéticas e higiénicas, así como con la regulación de las condiciones de compatibilización de usos.

Se han adoptado gran parte de los criterios adoptados por el PGMO vigente para las zonas RP (Renovación de Periferias), zonas colindantes a ésta, con especificaciones menos restrictivas sobre las condiciones de parcelación, y más concretas sobre las condiciones de volumen y estéticas. Estas especificaciones últimas se refieren fundamentalmente a la posibilidad de que las edificaciones que se construirán sobre los linderos de la parcela de la Plaza de Toros formen fachada, a partir de las plantas piso, hacia los espacios libres de la parcela de la Plaza de Toros.

En cuanto a los usos en la edificación, se establecen los mismos que establece el PGMO para las zonas colindantes RP, esto es el uso predominante será el residencial y serán compatibles los terciarios y dotacionales, este último con acceso independiente si se sitúa en planta piso, los industriales en planta baja con las limitaciones que establezca el Reglamento contra incendios vigente, y los de infraestructuras. Además se establecen las mismas dotaciones de aparcamientos obligatorios por uso que establece el Plan General en las normas de Condiciones Generales de los Usos en la edificación, excepto para el uso dotacional.

4. CONDICIONES DEL EQUIPAMIENTO

Se establecen dos tipos de dotaciones, una existente de equipamiento cultural referida a la Plaza de Toros, con posibilidad de ampliación para usos complementarios, y otra referida al viario, tanto el de nueva apertura como el existente, reordenándose de este último sólo las calles interiores al Plan Especial.

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayun-

tamiento en sesión de.....

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

En cuanto a la posibilidad de ampliación del equipamiento cultural, se ha previsto dotar a dicho equipamiento de más suelo, el cual se sitúa insertado en la trama residencial, justo al comienzo de la apertura del nuevo vial junto a la Plaza de Toros.

La apertura del nuevo vial de enlace entre las Plazas de España y del Hospital facilita la accesibilidad y desalojo de la Plaza de Toros en caso de accidente, así como la conexión más directa entre la Ronda del Benacantil y Avenida Pérez Galdós. Así mismo, la anchura del vial permite que el espacio libre de edificación que queda junto a la Plaza de Toros se destine a patio de servicios para la llegada y estancia de los vehículos y camiones que siempre acompañan a los espectáculos que se llevan a cabo en la Plaza de Toros.

Por otro lado, queda prevista otra salida de la Plaza de Toros a través de las plantas bajas de los n^{os} 23 y 25 de la calle Valencia, dejando parte de dichas plantas bajas reservadas para este paso. Tal como se indica en los planos y en la Normativa del Plan, este paso podrá situarse, con el mismo ancho, en cualquiera de los n^{os} 19, 21 y 23 de la calle Valencia siempre que el Ayuntamiento adquiriese previamente a la construcción de las edificaciones sobre los n^{os} 23 y 25, la servidumbre de paso en planta baja a través de cualquiera de los otros números mencionados, pudiéndose edificar viviendas en altura siempre que se agrupen al menos dos parcelas. De esta manera se deja cierta flexibilidad en la gestión de la futura salida sin alterar los objetivos del Plan, ni las condiciones de uso que tiene la Plaza de Toros en el lindero situado entre los n^{os} 19 y 25 de la calle Valencia, ya que dicho lindero se encuentra en la actualidad inutilizado para los toriles, en previsión de una futura salida.

Por último añadir en cuanto al viario, que dado que la nueva apertura del vial junto a la Plaza de Toros sustituye al vial que discurre junto a la Plaza de Sta. Teresa y a las edificaciones n^{os} 1 a 11, se propone la conversión de este último en calle peatonal revalorizándose de esta manera las actividades de relación que en dicha calle se puedan realizar.

En cuanto a las Normas para el equipamiento cultural se establecen los tipos de obras que se permiten, autorizándose todas aquellas obras interiores de adaptación, compatibles con la disposición general, siempre que se mantengan las condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, admitiéndose tanto las sustituciones parciales siempre que lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad, como las ampliaciones dentro de las alineaciones que marcan los planos y dentro del volumen permitido.

En este sentido se ha destinado, como se ha comentado, una zona de suelo para las necesidades funcionales o servicios complementarios del edificio de la Plaza de Toros junto a las edificaciones de la calle Valencia, en concreto corresponden a los n^{os} 6, 7 y 8 de la Plaza del Hospital. Este edificio dotacional conformará la esquina de la nueva calle que se abre, prolongando el equipamiento de la Plaza de Toros hacia la zona oeste del Plan.

La superficie máxima destinada a servicios complementarios del equipamiento Plaza de Toros se distribuye de la siguiente forma:

Edificio de V plantas de altura: $5 \times 211,28 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 1.056,40 \text{ m}^2 \text{ construidos}$

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

Edificio de 11 plantas de altura: $2 \times 91,72 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 183,44 \text{ m}^2$ construidos (en esta superficie se incluye parte de la escalera existente de salida de la Plaza de Toros y la totalidad del espacio porticado previsto en planta baja)

5. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La determinación fundamental de este Plan Especial es la apertura del nuevo vial junto a la Plaza de Toros, así como la afectación de varias parcelas privadas para las necesidades funcionales de la Plaza de Toros, usos terciarios, administrativos y de servicios.

La apertura del vial afectará a las edificaciones situadas en la Plaza del Hospital nº 4, 5 y 6. La zona destinada a equipamiento afectará a las edificaciones situadas en las parcelas nº 6, 7 y 8 de la misma calle. Sobre estas parcelas será necesario elaborar el correspondiente Proyecto de Expropiación.

Así mismo, para que la parcela nº3 sea nuevamente edificable deberá adquirir del Ayuntamiento el resto de la parcela colindante nº 4 expropiada, adecuándose así la nº3 a las nuevas alineaciones.

El resto de actuaciones en la edificación se realizará por renovaciones directas de la edificación respetando los criterios de parcelación establecidos en estas normas urbanísticas.

Alicante, abril de 2002

La redactora



Fdo. Mª Dolores Aljibe Varea. Arquitecta



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

26 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

ANEJO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Plaza. Del Hospital nº 2 al nº 9 y c/Valencia nº 1 al nº 11

probado provisionalmente
del Excmo. Ayun-
to en sesión de.....
6. JUL. 2002

SECRETARIO GENERAL, en función

Carlos Arteaga Castañó



Foto 2. C/ Valencia nº 11 a nº37

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



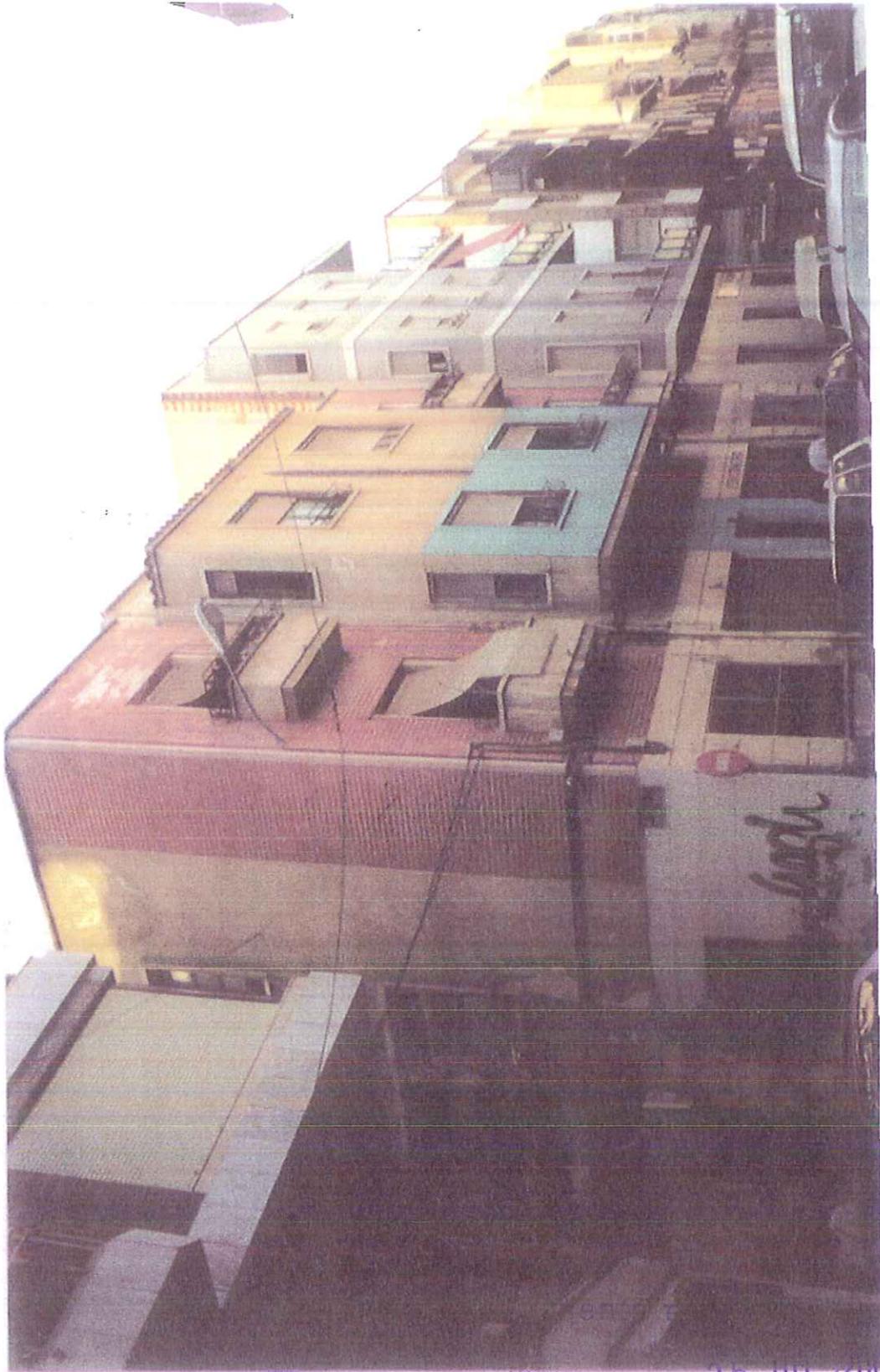


Foto 3. C/ Valencia nº41-43 esquinas C/ General Shelly y C/ San Carlos

almente
o. Ayun-

26 JUL 2002



EL SECRETARIO GENERAL, en funcioni

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

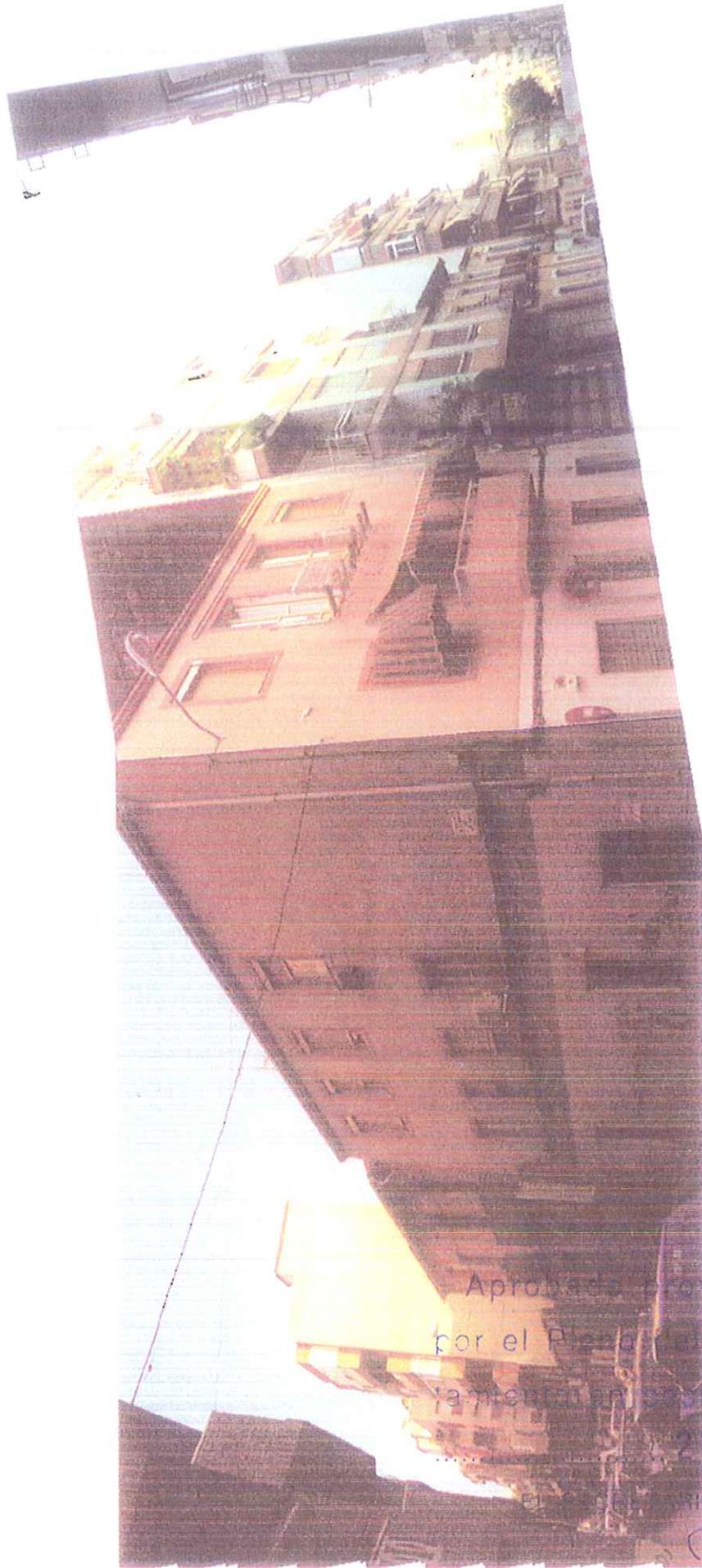


Foto 4. C/ San Carlos 46-36 esquina C/ Valencia nº 34 a n36

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

El ALCAIDE GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



Foto 5. Zona Sur-Parcela Plaza de Toros. Salida del edificio y espacio de conexión con la Pza. de España. Al fondo, traseras de las edificaciones de las calles Valencia y Pza. del Hospital

Se aprobó provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
26 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

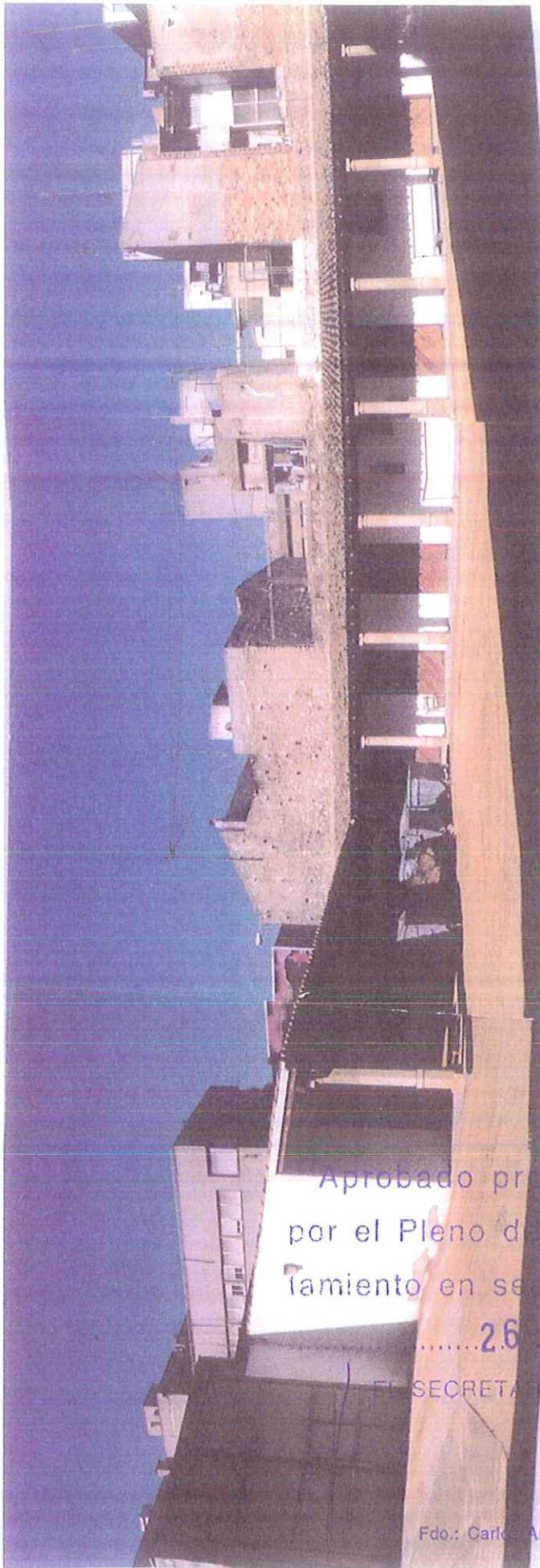


Foto 16. Zona Noroeste Parcela Pza. Toros (Acceso desde Avda. de Jijona y espacio de las caballerizas.). Al fondo, traseras de las edificaciones a la c/ General Shelly.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

.....26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funcio:

Fdo.: Carlos Arleaga Castaño





Foto 7. Zona Norte-Parcela Pza. de Toros (espacio de los toriles). Al fondo, traseras de las edificaciones de la c/ Geeneral Shelly.

ovisionalmente
el xcmo. Ayun-
si3n de.....

26 JUL. 2002

RIO GENERAL,
funciones

Carlos A. Peaga Castaño



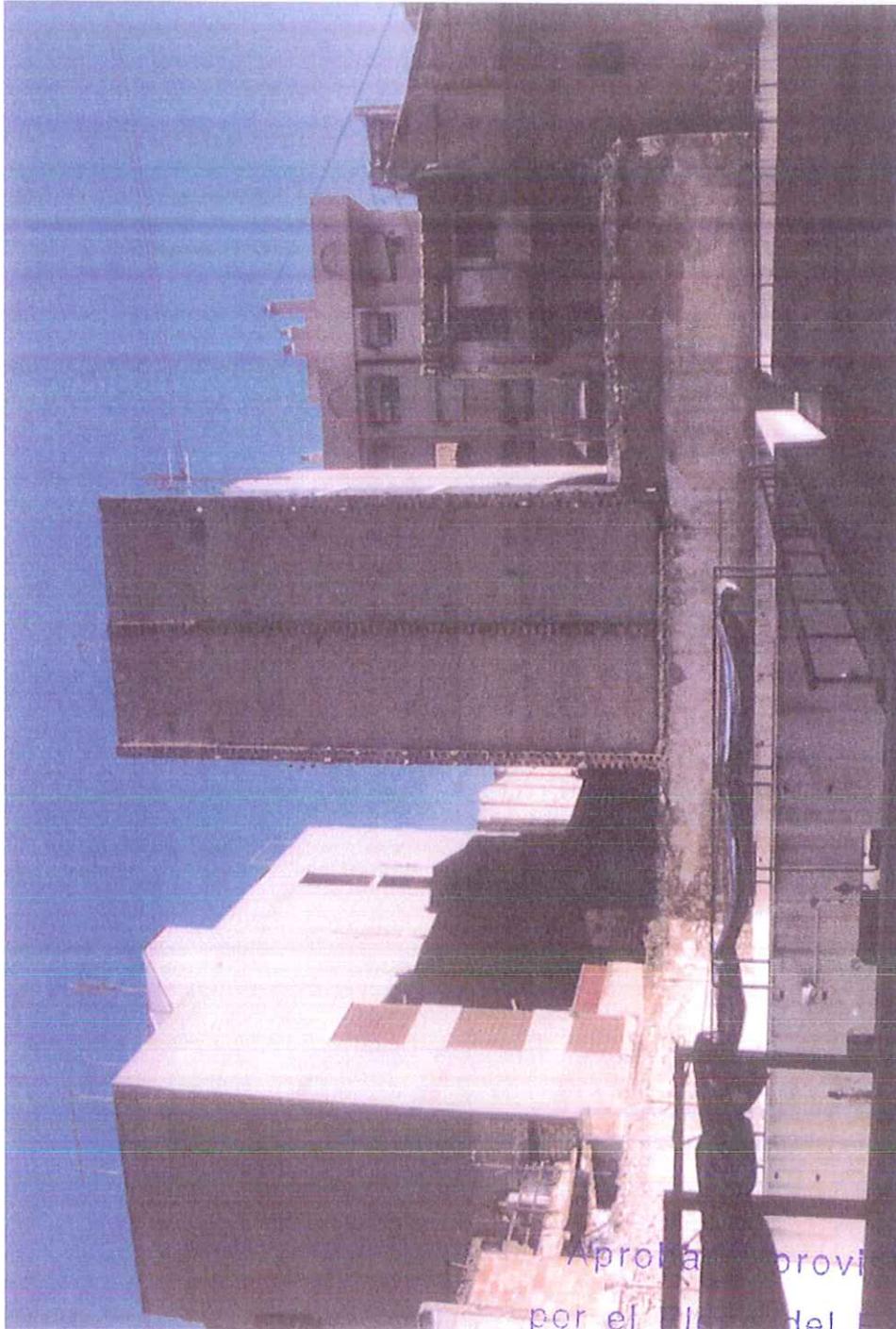


Foto 3. Zona Noreste- Parcela Pza. Toros (espacio de los toriles). Al fondo, traseras de las edificaciones de las calles Valencia y General Shelly.



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



Foto 9. Zona Noreste-Parcela Pza. Toros (espacio de los toriles).



Zona Este de la Parcela: Posibilidad de acceso y salida del edificio de la Pza. Toros a través de la Planta Baja de las edificaciones situadas en la c/ Valencia.

Propuesto provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en sesión de.....

26 JUL 2002

SECRETARIO GENERAL, en funciones

Teaga Castaño

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Art. 1 Ámbito de aplicación - Manzana Plaza de Toros

Art. 2 Alcance de las condiciones de esta Normativa.

TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Art. 3 Delimitación y caracterización

Art. 4 Condiciones de parcelación

Art. 5 Condiciones de volumen

Art. 6 Condiciones estéticas

Art. 7 Condiciones de calidad e higiene

Art. 8 Usos



TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO DOTACIONAL

Art. 9 Delimitación y caracterización

Art. 10 Condiciones particulares del equipamiento cultural

Art. 11 Condiciones particulares de espacios viarios

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

.....26 JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en función

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

TITULO I. NORMAS GENERALES

Art. 1 Ámbito de aplicación - Manzana Plaza de Toros

El ámbito de ordenación abarca el área delimitada por las calles San Carlos, Avenida de Jijona, Plazas de Sta. Teresa y del Hospital, calles Valencia, Espoz y Mina, y Sevilla.

Esta área se sitúa dentro de la denominada Operación Integrada OI/4 que delimitó el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.M.O.), así como dentro de la variación sufrida en la Modificación Puntual 2 que afectó al ámbito inicial de dicha OI/4.

En el Expediente de Homologación anexo a este Plan se denomina el sector **“Manzana Plaza de Toros”**, especificándose que su desarrollo se realizará mediante Plan Especial.

En el plano de Calificación del Suelo de este Plan (plano O.1.) se especifican las zonas siguientes:

a) Zonas de uso residencial:

- Clave **RE** ó Renovación de la edificación, correspondiente a las manzanas edificables cuyo uso predominante es el residencial.

b) Zonas de uso dotacional:

- Clave **E/C** ó Equipamiento Cultural, correspondiente al suelo que alberga el edificio de la Plaza de Toros en donde se realizan actividades de tipo colectivo, siendo el dominio y el uso público.
- Clave **V** ó viario público, correspondiente al suelo destinado a vía pública, tanto de nueva apertura como ya existente.

Art. 2 Alcance de las condiciones de esta Normativa.

1. El presente Plan Especial se integra dentro de la Normativa Urbanística en vigor referida al P.G.M.O., por ello se podrá incorporar a las actuales Normas con la denominación de Manzana Plaza de Toros.

2. Las Condiciones Particulares de la Edificación y de los Usos, tanto residenciales como dotacionales, contenidas en las presentes normas regulan, junto con las Condiciones Generales del P.G.M.O. vigente, los correspondientes parámetros referidos a las obras de nueva planta y a las obras sobre edificaciones existentes así como los parámetros referidos a los usos permitidos de nueva implantación, sin perjuicio de las adaptaciones de los usos ya existentes a nuevas exigencias impuestas por las normativas sectoriales:

3. Para todo lo regulado en este Plan Especial se observarán las Reglas para la aplicación de las Condiciones Particulares contenidas en el art. 11.1 del P.G.M.O. de Alicante, así como el Capítulo 5º referido a las Condiciones Generales de los Usos Dotacionales.

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL (clave RE)

Art. 3 Delimitación y Caracterización

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave RE (Renovación de la edificación), con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen según anchos de viales, y con la compatibilización de usos equivalente al Nivel "a" especificado en el P.G.M.O. de Alicante para las zonas con clave RP correspondientes a las zonas colindantes a ésta.

Se caracteriza por una trama urbana casi ortogonal, adosada parte de ella al edificio de la Plaza de Toros, configurada por manzanas compactas y parcelarios rectangulares, en los que se han desarrollado edificaciones de diferentes alturas según el ancho de vial y según la época, conformando patios de parcela repartidos por la manzana.

2. El uso dominante es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación cerrada alineada a vial.

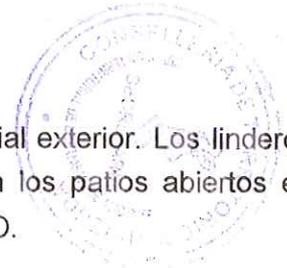
Art. 4 Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial serán edificables si, además de cumplir las condiciones generales del Plan General y el resto de las condiciones particulares de este Plan Especial, pueden albergar una vivienda mínima de un dormitorio o una vivienda-apartamento, según la definición y características que de las mismas se establecen en el art. 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente y, en todo caso, el frontal de parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a 4,50 m.

Las parcelas existentes con dimensión de fachada inferior a la establecida como mínima o que dispongan de estrechamientos inferiores a 3 m podrán ser edificadas, siempre que se sitúen entre dos edificaciones existentes consolidadas que no estén en situación de ruina o en mal estado constructivo, o entre edificación existente consolidada y vial.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones, segregaciones o afectadas por la apertura del nuevo vial propuesto en este Plan, tendrán un frontal de longitud mínima de 9 m. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanados, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie y de su ancho de fachada menor o igual a 4,5 m-, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

EL SECRETARIO GENERAL, en función:



Art. 5 Condiciones de volumen

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial exterior. Los linderos serán, así mismo, alcanzados por la edificación. No se admiten los patios abiertos en fachada según la definición establecida en el art. 70.10 del P.G.M.O.
2. La edificación en plantas bajas y de sótanos podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, excepto en las parcelas situadas en la calle Valencia nºs 23 y 25, las cuales deberán dejar en planta baja un paso libre de las dimensiones indicadas en el plano O.3.1. Alineaciones y rasantes, a fin de permitir el desalojo de los ocupantes de la Plaza de Toros, admitiéndose en este paso libre los soportes estructurales del edificio. Tal como se indica en dicho plano, la posición de la salida podrá establecerse -con el mismo ancho- en cualquiera de las plantas bajas de los nºs 19, 21 y 23, siempre que el Ayuntamiento adquiriese el uso de cualquiera de esas plantas bajas con anterioridad a la construcción de la edificación sobre las parcelas nºs 23 y 25, permitiéndose sobre cualquiera de esas plantas bajas -al tenerse que agrupar con la colindante- la construcción en altura permitida.
3. La edificación en plantas piso podrá ser total, excepto los patios de parcela que sean exigibles, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.7 de estas normas así como las del P.G.M.O. vigente.

Las edificaciones situadas en las calles Valencia nºs 1 a 37, Plaza del Hospital nº9, y General Shelly nºs 2 a 34 deberán disponer sus fachadas traseras sobre el testero de la parcela correspondiente al lindero con la parcela de la Plaza de Toros, debiéndose cumplir además las condiciones estéticas del art. 6.5 de esta normativa.

4. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE	NOMBRE DE CALLE	nº PLANTAS	Cota ref. máxima de PB (m)	H* máxima (m)	h PB libre mínima (m)
menor o igual de 4 m	C/ General Shelly, incluida Avda/ Jijona nº4 C/ Nicasio Camilo Jover	2	Sobre rasante de la acera	6,50	3
>4 m a ≤9 m	C/ Valencia (nºs 33 a 43 y nºs 24 a 34) C/ Sevilla (nºs 17 a 31) C/ San Carlos (nºs 4 a 46), incluida Avda/ Jijona nº6 y 8	4	1,50	10,70	3,50
>9 m y superiores	C/ Espoz y Mina (nºs 2 a 8) C/ Valencia (nºs 1 a 29) Pza.del Hospital (nºs 2,3, parte del 4, 8) Pza. de Sta. Teresa (nºs 1 a 11) C/ de nueva apertura	5 (PB+4PP)	1,50	13,60	3,50

* La altura máxima reguladora H se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta el intradós de la última planta de la edificación, sin incluir el ático, con la excepción de las calles ≤4 m en las que la H se sitúa sobre la rasante de la acera.

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 28 Julio 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones.

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

En aplicación del cuadro anterior se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Sobre las alturas resultantes del cuadro anterior, a excepción de las edificaciones de 5 plantas, se permite una planta de ático que estará retranqueada como mínimo 3,00 m del plano de fachada.

Cuando la edificación se oriente a dos calles opuestas con distintas alturas, los áticos permitidos se dispondrán de tal manera que la edificación quede escalonada bajo el plano de 45° de inclinación formado a partir de la línea de fachada de menor altura y sobre el último forjado permitido.

Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3,50 m, adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2,50 m ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3,00 m, ó a 6,00 m si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas- el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso.

- b) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el cuadro anterior, serán los grafiados en los planos de alineaciones, indicándose también las alturas en el plano de condiciones de volumen.
- c) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m o el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior. En las calles Nicasio Camilo Jover y General Shelly, y sobre las edificaciones de dos plantas + ático, no se utilizará la cota de referencia de la planta baja, disponiéndose la planta baja sobre la rasante de la acera.
- d) La altura libre mínima de la planta baja es la especificada en el cuadro anterior y se fija desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de dicha planta. La altura mínima de plantas de pisos será de 2,80 m.

Cuando la planta baja ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela, su altura máxima será igual a la establecida en el resto de la planta baja.

- e) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor parte de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3,00 m antes de la medianera, en una longitud no superior a 15 m, medidos perpendicularmente desde la calle de mayor ancho. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
26 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Art. 6 Condiciones estéticas

1. La planta baja armonizará en su altura y posición del intradós con los forjados de las colindantes; para ello se toleran variaciones de más de 1,00 m en la altura máxima de cornisa, respetando el número de plantas, así como la altura libre mínima para la planta baja.
2. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela.
3. Los tendederos que se sitúen en fachada interior estarán protegidos de vistas de las edificaciones enfrentadas.
4. Se permiten los elementos salientes hacia la vía pública según lo establecido en el art. 58 de las Normas del P.G.M.O. vigente.

Los balcones o terrazas y marquesinas integradas tendrán una longitud máxima libre, con las limitaciones del vuelo indicadas en el art. 58. del P.G.M.O., excepto en calles ≤ 4 m que se limita su longitud a 1,50 m.

En las calles ≤ 4 m los balcones o terrazas sólo podrán cerrarse con elementos ligeros, nunca con materiales de fábrica, y de disponerse se tratarán como elementos singulares en la composición de la fachada y nunca como elemento repetitivo en la composición de la misma.

Los cuerpos volados guardarán una altura libre medida desde la rasante de la acera hasta su intradós que está en función de la anchura de la calle. Para las calles General Shelly y Nicasio Camilo Jover la altura libre será de 3,20 m. Para el resto de calles la altura libre mínima será de 3,60 m.

5. Las medianeras que lindan con la parcela de la Plaza de Toros y que corresponden a las edificaciones de Plaza del Hospital nº9, Valencia nºs19 a 37, serán tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas orientadas a la vía pública, pudiendo abrir huecos de iluminación y ventilación a partir de una altura de 5 m, tomada desde la rasante de la acera de acceso a la edificación hasta la parte inferior de los huecos dispuestos en el testero, huecos que corresponden a los de la primera planta piso. Se prohíben los voladizos hacia este espacio libre de edificación de la parcela de la Plaza de Toros.

Las medianeras que lindan con la parcela de la Pza. de Toros y que corresponden a las edificaciones de las calles General Shelly nº2 a 34. y Valencia nºs1-3-5. serán tratadas en cuanto a los materiales de manera semejante a las fachadas orientadas a la vía pública, siendo al menos enfoscadas y pintadas, y no pudiéndose abrir huecos hacia la parcela de la Plaza de Toros.

Las edificaciones de la calle Valencia nº7 a 15 no podrán abrir huecos ni de iluminación ni de ventilación sobre el testero de la parcela dado que se construirán adosadas al edificio de la Plaza de Toros.

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Art. 7 Condiciones higiénicas

1. No se autorizará la mancomunidad de patios, a excepción de los espacios circundantes a la Plaza de Toros sobre los que se permite la ventilación e iluminación en los términos del art. 6.5 anterior.
2. En los patios de parcela a los que recaigan piezas habitables en planta de piso, la proporción entre su altura (H) y su anchura no será inferior a $1/3 H$. Si el patio de parcela sirve a cocinas y/u otras piezas que no sean dormitorios la anchura o diámetro del patio podrá reducirse a $0,20 H$.

Art. 8 Usos

1. El uso característico es el residencial. Se admiten las viviendas como uso complementario al principal, con las condiciones generales indicadas en el art. 91.4. del P.G.M.O.
2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal en planta baja y edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial en planta baja.
 - c) Terciario-oficinas en plantas bajas y plantas de piso.
 - d) Industrial en planta baja con las limitaciones establecidas en el Reglamento de Seguridad contra incendios correspondiente.
 - e) Dotacional en planta baja y edificio exclusivo, pudiéndose disponer en primer piso siempre que el acceso sea independiente del zaguán de acceso al edificio de viviendas.
 - f) Infraestructuras: en todos los Niveles en planta baja y en edificio exclusivo.
3. Las dotaciones obligatorias de aparcamientos para cada uso permitido se regulan en las Condiciones Generales de los Usos residenciales del P.G.M.O.



Aprobado provisionalmente
 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
 26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO DOTACIONAL

Art. 9 Delimitación y caracterización

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves:
 - Clave E/C ó Equipamiento Cultural referido al edificio existente de la Plaza de Toros:
 - Clave V ó viario público

Art. 10 Condiciones particulares del equipamiento cultural

1. Su uso queda regulado dentro de las Condiciones Generales de los usos dotacionales del P.G.M.O. de Alicante, así como dentro de las Condiciones Particulares para los equipamientos, siendo la función característica la de equipamiento cultural o de ocio, y en concreto las actividades relacionadas con el uso originario y actual de la Plaza de Toros.

La edificación existente tiene cierto interés histórico, formas rotundas, representativa de la tipología de Plaza de Toros que se estableció en España definitivamente en el s. XIX. Posee un alto grado de permanencia en la imagen urbana, por lo que el edificio se deberá conservar con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores de adaptación, compatibles con la disposición general y función urbana, obras que se denominan de rehabilitación.

Se admiten obras de sustitución parcial cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad, así como las ampliaciones dentro de las alineaciones y volumen permitidos, con la finalidad de adecuar el equipamiento de la Plaza de Toros a sus necesidades funcionales complementarias.

En este sentido se ha previsto una zona junto a las edificaciones residenciales de la c/ Valencia -en concreto la que correspondía a las parcelas nºs 7 y 8 y parte de la nº6 de la Plaza del Hospital- para destinarlo a servicios complementarios de la Plaza de Toros. Este edificio deberá componer la esquina en la que se situará con criterios de la arquitectura de esta época, armonizando en su volumetría, con los edificios de viviendas colindantes previstos.

2. A los efectos de sustitución de los usos dotacionales previstos en el art. 100.2. de las Normas del P.G.M.O., el uso predominante podrá sustituirse por cualquier otro uso, cuyas..... actividades impliquen grandes auditorios y encuentros de personas.....
3. No es de aplicación para este edificio las exigencias de aparcamiento previstas en el P.G.M.O, esto es 1 plaza por cada 100 m2 útiles.

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
en funciones

4. Se cumplirá así mismo todo lo dispuesto en la Normativa sectorial correspondiente a espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
5. En aplicación del art. 5.2. de esta normativa se fija una salida de emergencia de la Plaza de Toros hacia la C/ Valencia, a través de determinadas plantas bajas.

Art. 11 Condiciones particulares de espacios viarios

1. El vial previsto en el Plan Especial así como los existentes, con las secciones que aparecen en los planos de "Red viaria y Secciones Tipo", deberán ejecutarse con los oportunos Proyectos de Urbanización o Reurbanización.
2. En todas las aceras que tengan dimensiones apropiadas deberán proyectarse alcorques y plantarse árboles de hoja caduca preferentemente. Será obligatorio disponer alcorques en la acera que discurre junto a la Plaza de Toros correspondiente a la calle de nueva apertura.

Alicante, abril de 2002

La redactora



Fdo. Mª Dolores Aljibe Varea. Arquitecto.



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
..... 26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones



Fdo.: Carlos Arteaga Castaño