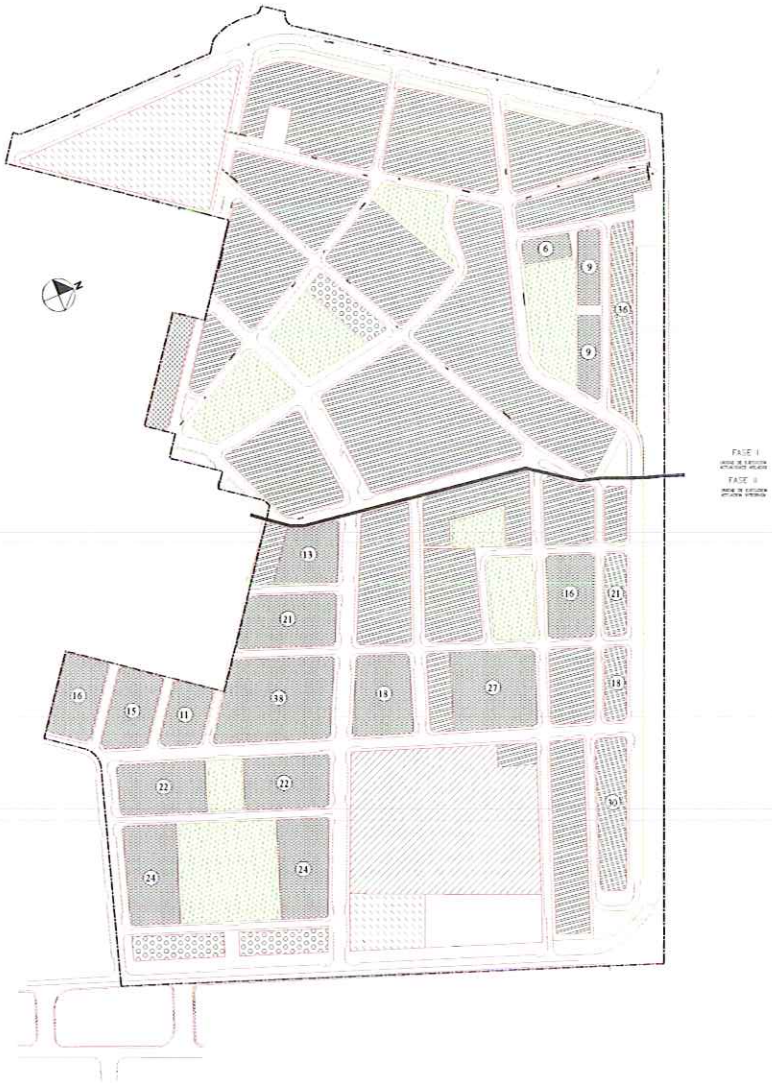
FECHA DE ENTRADA 25/11/04
Nº REG. E2004014008

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA,S.A.



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.E.R.I.
del sector APD/4 del P.G.M.O.U. de ALICANTE

"RABASA"

Aprobado definitivamente por el pleno del Excmo Ayuntamiento en sesión de 21 DIC 2005

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

Equipo Redactor I.V.V.,S.A

Junio 2004

Arquitectos:
Elvira Martínez Pastor
Cecilia Ochoa Vera

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE RABASA (A.P.D/ 4) DEL P.G.M.O.U DE ALICANTE.

I -MEMORIA
II -TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS
III -PLANOS

I -MEMORIA:

A. ANTECEDENTES Y TRAMITACION.

B. JUSTIFICACION LEGAL.

B.1 Objetivo y alcance de la modificación.
B.2 Modificación del uso comercial.
B.3 Modificación del uso residencial.
B.4 Redistribución de usos como consecuencia de la modificación.
B.5 Delimitación de Unidades de Ejecución.
B.6 Forma de gestión de las actuaciones.
B.7 Otras determinaciones.

C. DOCUMENTACION MODIFICADA.

C.1 Artículos modificados.
C.2 Documentación gráfica aportada en la modificación.
C.3 Síntesis de la ordenación.
C.4 Cumplimiento de estándares conforme Reglamento de Planeamiento.

D. PLANOS

Plano nº 1: Ordenación -Zonificación- del P.E.R.I.
Plano nº 2: Parcelas del P.E.R.I. afectas a la modificación con delimitación de las fases de la urbanización.
Plano nº 3: Ordenación -Zonificación- de la modificación puntual con delimitación de las unidades de ejecución.

MEMORIA

A. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN:

El P.E.R.I. APD/4 RABASA del P.G.M.O.U fue aprobado definitivamente el 8 de Julio de 1994. Con anterioridad, el 13 de Noviembre de 1992 (B.O.P 21 de Enero 1993), había sido aprobada la modificación puntual del P.G.M.O.U, por la cual y en virtud del Convenio entre la " Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante para la gestión en áreas de suelo urbano y urbanizable " suscrito el 2 de Julio de 1991, se sustituía el sistema de actuación originariamente previsto, iniciativa municipal de gestión y urbanización y delimitación de unidades de actuación en el P.E.R.I para aplicar sistema de cooperación y/o efectuar expropiaciones aisladas para adquisición de suelos públicos, por el de expropiación

A fin de materializar la gestión urbanística y al amparo de lo dispuesto en el Art. 174 del en su día vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo los propietarios que poseyeran parcelas de terreno con edificaciones que no tuvieran la calificación de "fuera de ordenación", por ser compatibles con la ordenación propuesta en el P.E.R.I. podrían solicitar la liberación de la expropiación. A tal efecto se firma el 28 de Noviembre de 1994 un convenio genérico de liberación de la expropiación suscrito entre el I.V.V, S.A, la Asociación de vecinos del Barrio de Rabasa y la Asociación de afectados por el P.E.R.I. del Barrio de Rabasa, contando con la aprobación del Pleno del Ayuntamiento el 3 de Marzo de 1995.

Habiéndose surgido la necesidad de acomodar la ordenación del sector a nuevas necesidades detectadas, y a fin de dar respuesta a nuevas solicitudes planteadas desde la Asociación de Vecinos del Barrio, ha sido necesario plantear una modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

Por otra parte, el tiempo transcurrido desde la aprobación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística aludidos, así como las sucesivas reformas y modificaciones acaecidas en torno a la legislación urbanística aplicable y de las que son especialmente significativas la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional respecto del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana

Reguladora de la Actividad Urbanística y, en último término la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, aconseja que, junto a las modificaciones materiales se adapten las determinaciones en cuanto a la gestión urbanística tanto al marco normativo vigente, como a la situación real y estado actual del desarrollo de ejecución en que se encuentra el P.E.R.I.

Esta modificación, es promovida por el Instituto Valenciano de Vivienda S.A., en su condición legal de beneficiario de la expropiación, en los términos previstos en las Disposiciones Transitorias Cuarta 2.E) y Sexta de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, y se plantea al amparo de lo dispuesto en el artículo 55.1 de esta Ley, de conformidad con la cual *"el cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación"*.

Dado que en el presente caso el P.E.R.I. fue tramitado ante el Ayuntamiento de Alicante, que fue quien otorgó la aprobación definitiva al documento, ostentando la Entidad local la condición de Administración actuante y, en consecuencia, la titular de la potestad expropiatoria, siendo el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. beneficiario de la expropiación, la competencia para sustanciar el procedimiento y aprobar definitivamente la presente Modificación del P.E.R.I. se residencia igualmente en el propio Ayuntamiento.

En consecuencia, el procedimiento a desarrollar será el establecido en el artículo 52, por remisión del 55.1 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, debiéndose expedir Cédula de Urbanización por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alicante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 56.2 de la citada Ley.

Finalmente, y pese a que el objeto de la modificación no lo constituye la modificación de las zonas verdes del sector, sí que de forma indirecta se produce una reordenación de los espacios dotados de tal calificación, por lo que la presente modificación requerirá informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.4 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística, función que en este momento corresponde al Conseller de Territorio y Vivienda, según dispone la Disposición Transitoria Novena de dicha Ley.

B. JUSTIFICACION LEGAL

B.1 Objetivo y alcance de la modificación

OBJETIVO: Pretende la presente modificación la redistribución de usos y aprovechamientos asignados pormenorizadamente a varias parcelas, así como la división del ámbito de la actuación ajustándola a las fases previstas en el Proyecto de Urbanización.

La modificación responde a la búsqueda de una solución para mejorar la demanda del uso terciario y comercial, situándolo a tal efecto en su mayor parte en la fachada de Vía Parque, así como adecuar a la realidad física varias parcelas que pasarán a formar parte de la tipología básica de la ordenación del ámbito, correspondiente a la clave VA, zona destinada a albergar la tipología antigua ya existente, completando manzanas semiedificadas.

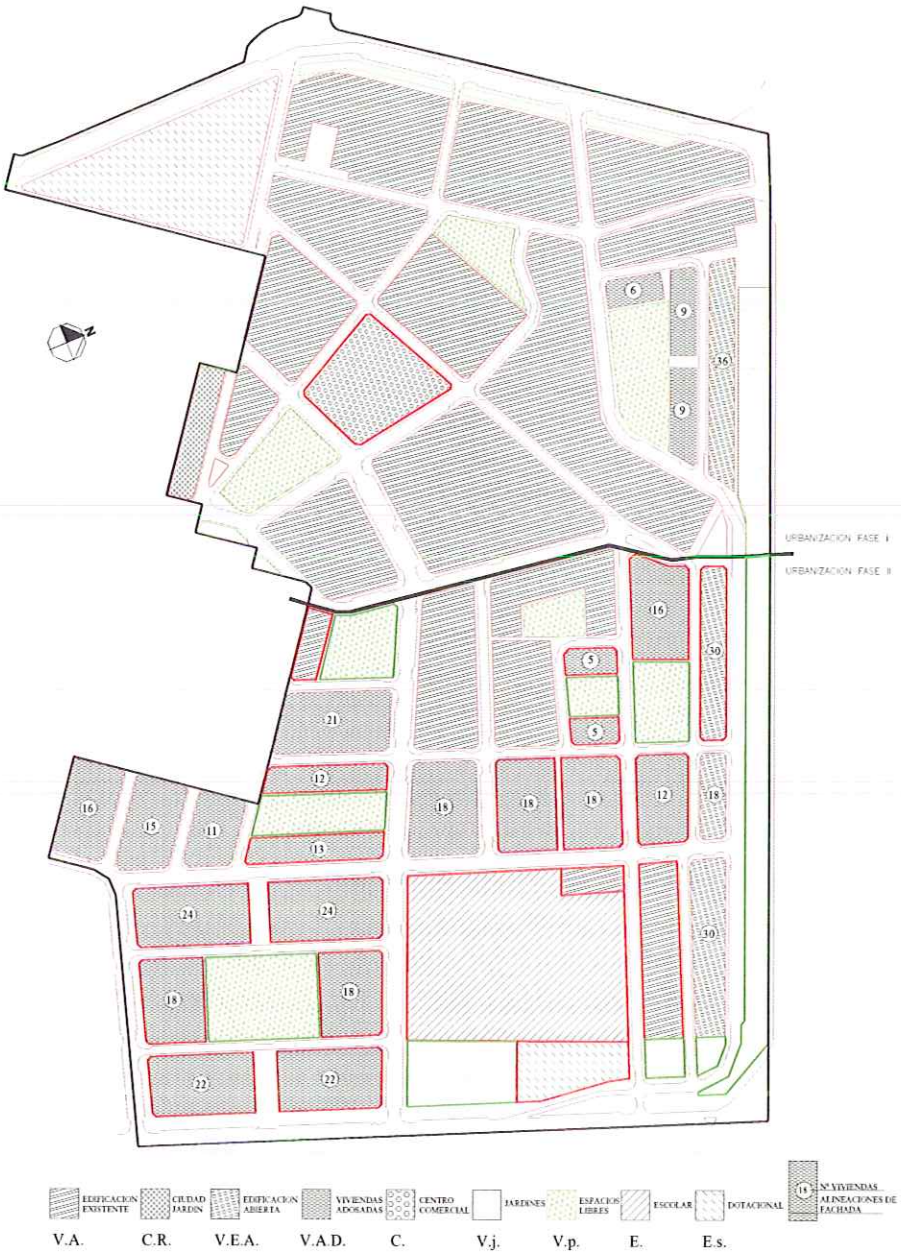
Con esta redistribución se consigue, por una parte configurar una fachada adecuada a la nueva Vía Parque mediante una banda de uso terciario en dos alturas en el linde Sur del sector, y por otra facilitar la gestión en cuanto a los compromisos establecidos para la liberación de la expropiación.

ALCANCE: El P.E.R.I. se ve afectado en lo referente a:

- Volumetría, ocupación y situación del uso comercial.
- Modificación de usos pormenorizados y lindes de varias parcelas.
- Delimitación de una Unidad de Ejecución para el desarrollo de la II Fase del Proyecto de Urbanización.

Como consecuencia de las alteraciones anteriores se modifican la situación y ocupación de zonas verdes.

PARCELAS DEL P.E.R.I. AFECTAS A LA MODIFICACION Y DELIMITACION DE LAS FASES PREVISTAS DE LA URBANIZACION.



B.2 Modificación del uso comercial

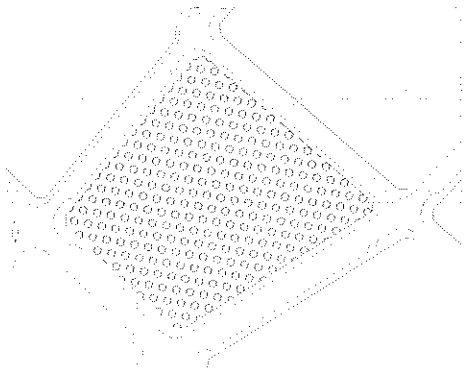
Se efectúa definiendo una nueva distribución en tres manzanas del uso comercial, modificando el coeficiente de edificabilidad y la volumetría vigentes.

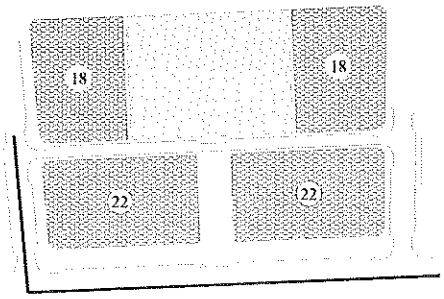
La modificación mantiene el uso comercial en la parcela propuesta en el P.E.R.I, si bien, delimitando para este una menor ocupación y destinando la superficie restante a espacio libre (área de juego y recreo, clave V.p.) para la organización de actividades propias del Barrio.

El resto del aprovechamiento comercial se sitúa en una zona de mayor demanda como es la futura Vía Parque, consiguiendo con ello definir una banda de servicios y dotaciones que funcione como fachada sur del sector a la nueva vía.

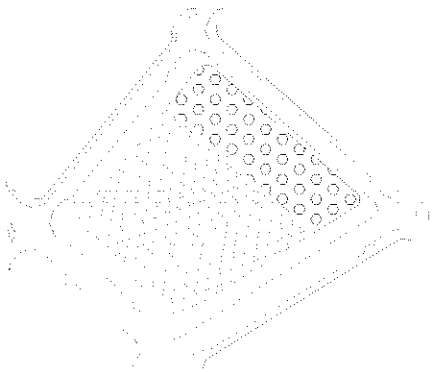
Las parcelas afectadas en este apartado vienen grafiadas en grueso en el plano nº2: Parcelas afectas a la modificación puntual

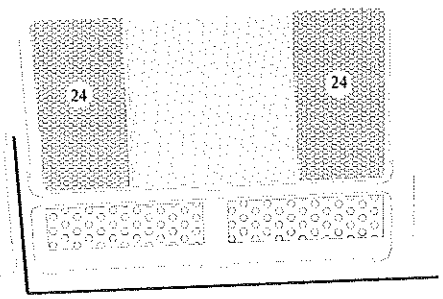
P.E.R.I





Modificación



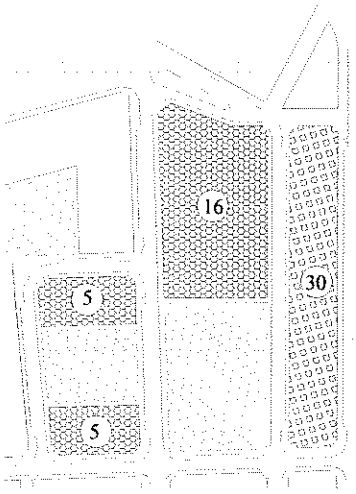


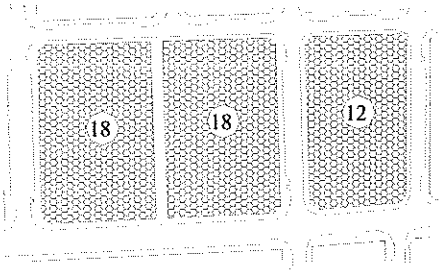
B.3 Modificación del uso residencial

Dada la excepcionalidad de la gestión del sector (expropiación, con la excepción de la misma en los supuestos contenidos en un acuerdo liberatorio con la asociación de vecinos), la modificación pretende así mismo facilitar la formalización del expediente de liberación de varias parcelas del proyecto de Expropiación, según petición formulada por la A.A.V.V. del Barrio de Rabasa y alegaciones presentadas en el periodo de exposición publica.

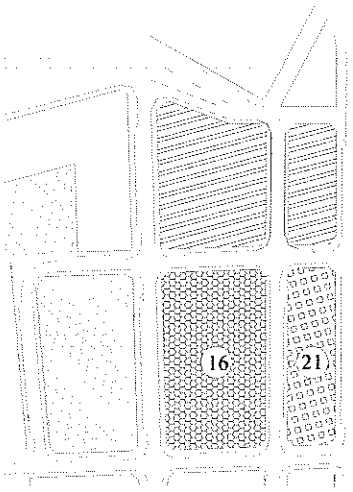
Las parcelas afectas al estar calificadas como V.A.D. (edificación residencial) y E.A. (edificación abierta) no entran en el supuesto convenido para exceptuar la expropiación por lo que se propone calificarlas a V.A. (edificación existente).

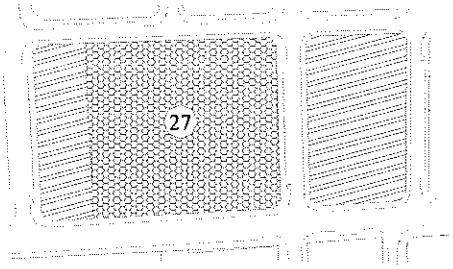
P.E.R.I





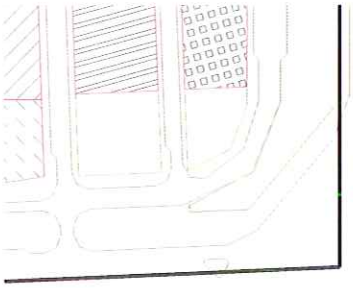
Modificación



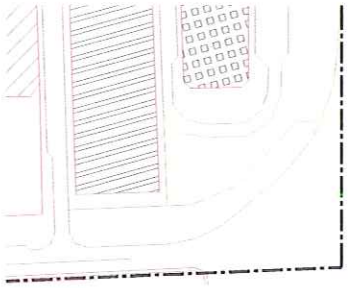


De igual forma se propone la calificación V.A. de un área de viviendas preexistentes que el P.E.R.I calificaba como V.j.

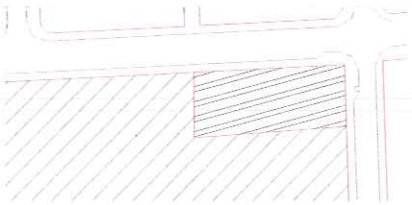
P.E.R.I

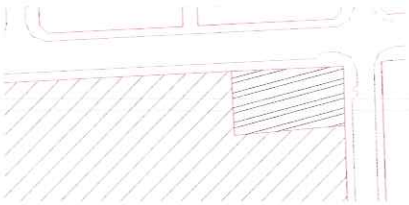


Modificación



Se amplia la parcela dotacional escolar, donde el P:E.R.I. calificaba como V.A. una zona perteneciente al colegio existente.





B.4 Redistribución de usos como consecuencia de la modificación

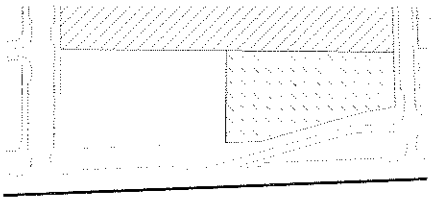
Como consecuencia de la modificación se ha efectuado una redistribución de usos en varias parcelas para respetar las previsiones globales del P.E.R.I.

Esta redistribución ha determinado que, de forma indirecta, haya sido necesario efectuar una variación en la ubicación y configuración de determinadas zonas verdes del sector de reforma interior, al objeto de mantener las determinaciones generales de la ordenación, siendo los criterios que han presidido la propuesta el incremento de la nueva superficie resultante destinada a tales usos y su concentración en un menor número de parcelas, sin merma alguna de la centralidad de su localización y la prestación de servicio a la población del Barrio.

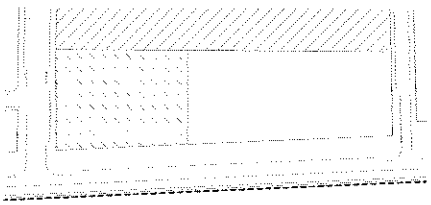
Paralelamente se ha producido una variación en la configuración de las parcelas edificables sin alteración de las tipologías y parámetros edificatorios correspondientes.

Por otra parte al objeto de mantener la servidumbres de agua potable en la C/ Tubería se ha intercambiado la calificación de las parcelas dotacional E.s. y jardines V.j evitando que en la ejecución de la urbanización se incrementen los costes por desvío de servidumbres.

P.E.R.I



Modificación



Las parcelas afectas a la modificación se han grafiado en grueso en el plano nº2: Parcelas del P.E.R.I. afectas a la modificación.

B.5 Delimitación de Unidades de Ejecución

Atendiendo al grado de desarrollo y ejecución del Proyecto de Urbanización que, en su primera fase ha sido totalmente ejecutado y recibido por el Ayuntamiento con fecha 4 de noviembre de 1999, en la actualidad, en el ámbito del P.E.R.I. se diferencian dos zonas. La primera completamente urbanizada y casi en su totalidad gestionada y la segunda cuyo desarrollo está pendiente.

La distinta situación tanto física como jurídica de ambas fases de urbanización aconseja la delimitación de dos Unidades de Ejecución. Una primera coincidente con la Fase I del Proyecto de Urbanización, situado al Norte de la calle Bolivia, completamente urbanizada y una segunda Unidad de Ejecución coincidente con la Fase II del Proyecto de Urbanización, situada desde la calle Bolivia hacia el sur .

Tal posibilidad deriva expresamente de la previsión legal contenida en el artículo 23.2 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística que habilita al plan de reforma interior al efecto.

En el plano nº 2 queda grafiada la delimitación de los ámbitos sometidos al régimen de actuaciones aisladas e integradas respectivamente.

B.6 Forma de Gestión de las Actuaciones

La primera Unidad de Ejecución queda sometida al régimen de expropiación hasta ahora previsto, conforme al Proyecto de Expropiación, si bien no por el procedimiento de urgencia sino por el ordinario y conforme al Convenio de Condiciones Generales de Liberación aprobados en su día.

En cuanto a la segunda Unidad de Ejecución, por un lado, para el desarrollo del proceso de ejecución de la urbanización del ámbito de actuación, el IVVSA promoverá por gestión directa, en virtud del art. 42.1 de la LRAU, Programa de Actuación Integrada como instrumento necesario para legitimar la urbanización de los terrenos.

Por otra parte, y a los efectos de gestión de la actuación, el IVVSA, en su condición de beneficiario de la expropiación, ha optado por el sistema de actuación de expropiación forzosa, procedimiento por tasación conjunta.

Es por lo que, a los efectos de que la Generalitat Valenciana, Conselleria de Territorio y Vivienda, asuma la titularidad del procedimiento expropiatorio, el Ayuntamiento de Alicante, mediante la aprobación de la presente Modificación Puntual cede la potestad expropiatoria a favor de esa Administración, todo ello de conformidad con el artículo 42.4 de la LRAU.

B.7 Otras determinaciones

Las modificaciones introducidas así como el resto de las circunstancias señaladas en apartados anteriores exigen que de forma simultánea y complementaria se desista parcialmente de los instrumentos iniciales de gestión y ejecución en lo que respecta a la nueva unidad de ejecución, facultad que viene reconocida por la Disposición Transitoria 6ª de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística y que afectará al Proyectos de Urbanización y a la Declaración de Urgencia en la Ocupación aprobados en su día y que serán sustituidos por otros adaptados a las nuevas determinaciones.

C. DOCUMENTACION MODIFICADA

Conforme a las previsiones del art. 28 de la L.R.A.U, se acompaña la documentación gráfica que sustituye a la del P.E.R.I. aprobado, así como el texto, actual y modificado, de los artículos 5, y 15 de las Ordenanzas Urbanísticas, incluyendo el texto refundido de tales ordenanzas que recoge las variaciones introducidas. Finalmente se incluye el cuadro de edificabilidades contenido en la página 34 del anexo del P.E.R.I. APD/4: síntesis de la ordenación, tanto en su redacción actual como en la resultante de la modificación.

C.1 Artículos Modificados

Artículo 5º, en su apartado 1.B, zona C

Redacción actual:

> "**C**: Zona destinada a albergar usos comerciales y terciarios completando una manzana que deberá tener tratamiento unitario."

Nueva redacción resultante de la modificación:

> "**C**: Zona destinada a albergar usos comerciales y terciarios."

Artículo 12º, en sus apartados B.1 y 2

Redacción actual:

> **B.- Condiciones de parcelación**
>
> 1.- Siendo esta zona de nueva ordenación las parcelas resultantes de la misma serán las grafiadas en planos como manzanas completas sin que pueda admitirse subdivisión de las mismas.
>
> 2.- No obstante lo anterior podrá ejecutarse un proyecto unitario por manzana y realizarse por fases

Nueva redacción resultante de la modificación

1.- Siendo esta zona de nueva ordenación las parcelas resultantes de la misma serán las grafiadas en el plano de ordenación- zonificación sin que pueda admitirse subdivisión de las mismas

2.- No obstante lo anterior podrá ejecutarse un proyecto unitario por parcela y realizarse por fases

Artículo 15.- Normas particulares de la zona comercial C

Redacción actual:

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave C.

2. - El uso predominante es el comercial siendo el tipo de edificación libre ya que tratándose de un equipamiento estructurador de la actividad social no se cree conveniente establecer una normativa muy rígida que inviabilice futuras soluciones imaginativas y aglutinadoras de dicha actividad. Es por ello que se recurrirá a la figura del Estudio de Detalle o proyecto único que satisfaga las condiciones siguientes

B.- Condiciones de parcelación

1. - La parcela es única y como tal deberá ser tratada por lo que no se establece parcela mínima.

C.- Condiciones de volumen.

1. - Las fachadas de la edificación podrán alcanzar la alineación exterior sin que se pueda disponer de ningún tipo de vuelo sobre esta.

2. - La ocupación máxima de la parcela será del 75%.

3. - La edificabilidad máxima será de 1´5 m2/m2 en superficie construida.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 m.

5. -En caso de recurrir a vallas estas deberán reunir las mismas condiciones que en las zonas de viviendas V.A.D.

D.- Condiciones estéticas

1. - Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño tan solo se recomienda la creación de plazas o recintos de convivencia potenciando en estos los espacios ajardinados y arbolados.

E.- Condiciones de calidad e higiene

1. - Se dotará a la edificación de un sótano que pueda albergar a un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de superficie construida

2. - Se dispondrá de un espacio de uso colectivo y público cuya ocupación sea como mínimo el 25% de la parcela.

F.- Usos.

1. - Su uso característico es el comercial

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Terciario- oficinas: en planta piso
b)Dotaciones y servicios: en planta piso

Nueva redacción resultante de la modificación:

Articulo 15º: Normas particulares de la zona comercial C

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave C.

2. - El uso predominante es el comercial siendo el tipo de edificación libre ya que tratándose de un equipamiento estructurador de la actividad social no se cree conveniente establecer una normativa muy rígida que inviabilice futuras soluciones imaginativas y aglutinadoras de dicha actividad. Es por ello que se recurrirá a la figura del Estudio de Detalle o proyecto único que satisfaga las condiciones siguientes

B.- Condiciones de parcelación

1. Las parcelas son las establecidas en el plano nº 3 ordenación –zonificación- por lo que no se establece parcela mínima.

C.- Condiciones de volumen.

1. - Las fachadas de la edificación podrán alcanzar la alineación exterior sin que se pueda disponer de ningún tipo de vuelo sobre esta.

2. - La ocupación máxima de la parcela será del 100%

3. - La edificabilidad máxima será de 1,85 m2/m2 en superficie construida.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 m.

5. -En caso de recurrir a vallas estas deberán reunir las mismas condiciones que en las zonas de viviendas V.A.D.

D.- Condiciones estéticas

1. - Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establecen limitaciones en el tratamiento de los espacios.

2. - La zona verde lindante con la parcela comercial C1M se ejecutara con motivo de la urbanización de la fase II.

E.- Condiciones de calidad e higiene

1. - Se dotara a la edificación de aparcamiento cumpliendo lo establecido en el PGMOU.

2. - Se permite la construcción de aparcamiento en sótano y/o en superficie.

F.- Usos.

1. - Su uso característico es el comercial

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Terciario- oficinas
b)Dotaciones y servicios

C.2 Documentación gráfica aportada en la Modificación

Plano nº1: Ordenación –Zonificación- del P.E.R.I.

Plano nº2: Parcelas del P.E.R.I. afectas a la modificación con delimitación de las fases de la urbanización.

Plano nº3: Ordenación –Zonificación- de la Modificación puntual con delimitación de las unidades de ejecución.

C.3 Síntesis de la Ordenación

Como consecuencia de las modificaciones descritas en los apartados precedentes, resulta necesario sustitutir el cuadro de edificabilidades contenido en la página 34 del anexo del P.E.R.I. APD/4: síntesis de la ordenación. A continuación transcribimos el cuadro hasta ahora vigente y el nuevo cuadro resultante de la modificación propuesta.

CUADRO VIGENTE:

Superficie del sector	256.029'92 m2	
A Superficie de dotaciones y equipamientos		
Espacios libres		
Jardines		13.861'16 m2
Areas de juego y recreo para niños		16.850'57 m2
Areas e itinerarios peatonales		1.292'03 m2
Centros docentes y culturales		25.088'73 m2
Centros de Transformación		125'00 m2
B Superficie de suelo para usos lucrativos		
Zona residencial V.A		66.174'98 m2
Zona residencial V.E.A.		7.451'37 m2
Zona residencial V.A.D.		40.386'16 m2
Zona residencial C.R.		1.391'32 m2
Zona comercial		4.136'10 m2
C.Viario		
Existente		30.007'15 m2
Nuevo		49.265'35 m2
D Número de plazas de aparcamiento en superficie anejo a las vías públicas		948 plazas
E. Edificabilidad y número de viviendas		
Zona residencial V.A..	332 viv	39.840 m2
Zona residencial V.E.A.	114 viv	13.680 m2
Zona residencial V.A.D	332 viv	39.840 m2
Zona residencial C.R..	7 viv	840 m2
Zona Comercial		6.204 m2
TOTAL.	785 viv	100.404 m2

QUEDA SUSTITUIDO POR EL SIGUIENTE:

CUADRO MODIFICADO:

Superficie del sector 256.029´92 m2

A Superficie de dotaciones y equipamientos

Espacios libres	
V.j.	14.217,89 m2
Areas de juego y recreo para niños, V.p.	17.046,21 m2
Areas e itinerarios peatonales	313,01 m2
Centros docentes y culturales	25.373,23 m2
Centros de Transformación	125,00 m2

B Superficie de suelo para usos lucrativos

Zona residencial V.A	72.196,29 m2
Zona residencial V.E.A.	6.700,30 m2
Zona residencial V.A.D.	36.194,54 m2
Zona residencial C.R.	1.391,32 m2
Zona comercial	3.527,78 m2

C.Viario

Existente	30.007,15 m2
Nuevo	48.937,21 m2

D Número de plazas de aparcamiento en superficie anejo a las vías públicas 948,00 plazas

E. Edificabilidad y número de viviendas

Zona residencial V.A..	378 viv.	45.360,00 m2
Zona residencial V.E.A.	105 viv.	12.600,00 m2
Zona residencial V.A.D	295 viv.	35.400,00 m2
Zona residencial C.R..	7 viv.	840,00 m2
Zona Comercial		6.526,39 m2
TOTAL.	785 viv.	100.726,39 m2

C.4 Comprobación de estándares conforme el Reglamento de Planeamiento

Según dispone el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al definir los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, *"si en la zona afectada por la modificación se cumplían los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos".*

A su vez el párrafo cuarto de dicho precepto señala que en suelo urbano la superficie computable de referencia se definirá sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 del propio Reglamento, que define los criterios de sectorización, esto es de definición de los ámbitos sujetos a su ordenación a través de Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

En consecuencia, el ámbito propio del Plan Especial de Reforma Interior, equivalente al concepto de "sector" en la legislación valenciana, es ámbito idóneo para la comprobación de los estándares de aplicación.

Y pese a que nos encontramos ante un ámbito de suelo urbano ordenado bajo la vigencia de la legislación urbanística estatal, anterior en consecuencia tanto a la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística como al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, por lo que no resultaban exigibles los estándares dotacionales definidos en éstos, el área sujeta a reforma interior fue planificada dando una especial atención a los espacios públicos, de manera que las superficies dotacionales no sólo cumplían con exceso en su momento con los estrictos requerimientos legales, sino que incluso permiten dar cumplimiento de forma holgada a los estándares hoy exigibles.

De esta manera, en los cuadros siguientes se puede constatar cómo las reservas dotacionales definidas en el Plan de Reforma Interior cumplen las exigencias de calidad de la ordenación contenidas en la Tabla 1 adjunta al artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y cómo las resultantes de la nueva ordenación propuesta continúan cumpliéndolo.

	SUP SECTOR	IEB (m^2t/m^2s)	IER (m2t/m2s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
Reglamento	256.030	0,39	0,37	37,00	14,00	10,00	4,00	23,00
P.E.R.I.	256.030	0,39	0,37	53,26	21,79	12,00	9,80	31,47

	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
Reglamento M2	94.731	35.844	25.603	10.241	58.887
P.E.R.I. M2	136.365	55.800	30.712	25.089	80.565

Cuadro RP

	SUP SECTOR	IEB (m^2t/m^2s)	IER (m2t/m2s)	SD (%)	SD-RV-AV (%)	ZV (%)	EQ (%)	RV+AV (%)
Reglamento	256.030	0,39	0,37	37,00	14,00	10,00	4,00	23,00
MP	256.030	0,39	0,37	53,08	22,12	12,21	9,91	30,96

	SD	SD-RV-AV	ZV	EQ	RV+AV
Reglamento M2	94.731	35.844	25.603	10.241	58.887
MP M2	135.895	56.637	31.264	25.373	79.257

Cuadro RP

Y es que en definitiva, tal y como se desprende de los referidos cuadros y se explícita en los apartados precedentes de este documento, la modificación propuesta incrementa las reservas de suelo destinado a zona verde, con lo que se incrementa la proporción de suelo dotacional por metro cuadrado de techo edificable, mejorando su capacidad y funcionalidad, cumpliendo las necesidades y objetivos de la ordenación inicial.

Alicante, junio de 2.004

Arquitectos:

Cecilia Ochoa Vera

Elvira Martínez Pastor

Aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 21 DIC. 2005

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

II –TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS:

INDICE

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS

1. - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artº.1º - Ambito de aplicación
Artº.2º. - Valor jerárquico
Artº.3º. - Terminología de conceptos

2. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artº.4º. -Régimen del suelo.
Artº.5º. -Calificación del suelo.
Artº.6º. -Estudios de Detalle.
Artº.7º. -Parcelaciones.
Artº.8º. -Proyectos de urbanización.

3. - NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Artº.9º. -Condiciones comunes a todas las zonas.
Artº.10º. -Normas particulares de cada zona
Artº.11º. -Normas particulares de la zona residencial V.A.
Artº.12º. -Normas particulares de la zona residencial V.A.D.
Artº.13º. -Normas particulares de la zona residencial V.E.A.
Artº14º. -Normas particulares de la zona residencial C. R.
Artº.15º. -Normas particulares de la zona comercial C.
Artº.16º. -Normas particulares de la zona escolar E.
Artº.17º. -Normas particulares de la zona escolar Es.
Artº.18º. -Normas particulares de la zona destinada a albergar
el sistema de espacios libres y dominio y uso público V.
Artº.19º. -Condiciones técnicas de la obra en relación con las vías públicas.
Artº.20º. -Condiciones técnicas de las infraestructuras urbanas.

II –TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS:

1. - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. (Artº61.a-R.P.)

Artº.1º. - Ambito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de obligado cumplimiento y aplicación en el ámbito territorial que el plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación delimita y denomina como APD/4 dentro de los límites del suelo urbano.

Artº.2º. -Valor jerárquico

Las presentes ordenanzas establecen y respetan el principio de jerarquía establecido por la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana cuyas determinaciones, desarrolladas en sus Reglamentos y de modo específico en el Plan General Municipal de Ordenación, primarán sobre las aquí contenidas que no son sino desarrollo de las contenidas en dicho Plan General.

Artº.3º. -Terminología de conceptos

En cuanto a los conceptos, alcance de los mismos y términos utilizados nos remitimos, a los que el vigente P.G.M.O.U establece con carácter general en sus Títulos III y IV referentes a: " Condiciones generales de la edificación" y "Condiciones generales de los usos y actividades", y ello no solo por el superior valor jerárquico de estos, sino con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

Por ello y en lo que no se contraponga a lo antedicho regirán los supuestos que se desarrollan en los artículos siguientes.

2. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. (ARTº 61.b)-R.P.)

Artº.4º. -Régimen del suelo.

El régimen urbanístico que corresponderá al suelo integrante del P.E.R.I. será el correspondiente al suelo urbano y concretamente al establecido en el capítulo 4º del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

Artº.5º. -Calificación del suelo (División en zonas)

1. -El suelo del P.E.R.I., clasificado por el P.G.M.O.U. como urbano, ha sido calificado en función de las directrices de este y de sus usos en distintas zonas tal y como se ha explicitado en la Memoria, a saber:

A.- Zonas para dotaciones de titularidad pública y para espacios libres de dominio y uso público.

E: Zona destinada a la construcción de centros docentes que deberán ajustarse a las determinaciones del Artº.102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

Es: Zona igual a la anterior pero cuyo uso podrá ser sustituido por el de cualquier otro uso dotacional

V: Zona reservada para el sistema de espacios libre de dominio y uso público. Esta zona se subdivide en dos que se diferenciarán gráficamente por el subíndice. Una de ellas, con subíndice j, se destinará exclusivamente a jardines y la otra, con subíndice p, se destinará a áreas de juego y recreo de niños así como zonas peatonales y deportivas desmontables y al aire libre. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Artº.101 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

R.V.: Red viaria y estacionamiento

B.- Zonas edificables de titularidad privada

V.A: Zona destinada a albergar la tipología de edificación antigua ya existente completando las manzanas semiedificadas.

V.E.A.: Zona destinada a albergar pequeños bloques de edificación abierta.

V.A.D: Zona destinada a albergar la edificación residencial mayoritaria de nueva tipología asimilable a las agrupaciones de las V.U. establecidas en las Normas del P.G.M.O.U.(Viviendas adosadas)

C.R.: Zona destinada a albergar las viviendas tipo ciudad-jardín para completar una manzana de la colonia Rabasa con la misma ordenación que esta posee.

C: Zona destinada a albergar usos comerciales y terciarios.

2. -Todas las zonas vienen rotuladas con su clave- prefijo en el correspondiente plano de zonificación.

Artº.6º. - Estudios de Detalle

1. -Las normas de uso y edificación desarrolladas en las presentes Ordenanzas para todas las zonas así como estudios gráficos que las complementan definen de forma suficiente la ordenación, haciendo innecesaria la figura del estudio de detalle, sin perjuicio de lo establecido en el Artº.91 del T.R. de la Ley del Suelo. Cualquier actuación que tendiera a modificar aquella tan solo podrá realizarse a través del procedimiento establecido en los Artºs.128 y 129 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. -En ningún caso, vía estudio de detalle, podrán alterarse las edificabilidades totales por manzana asignadas por el plan, ni las alturas máximas establecidas, ni los retranqueos obligados.

Artº.7º. - Parcelaciones

Finalizado el correspondiente proyecto de expropiación y una vez ejecutado se procederá a la redacción del oportuno proyecto de parcelación, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Artº.14.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U siguiendo las directrices fijadas en estas Ordenanzas.

Artº.8º. - Proyectos de urbanización

1. - Siendo la intención del I.V.V., S.A (Instituto Valenciano de Vivienda) la rápida ejecución de la totalidad del ámbito del P.E.R.I. se desarrollará un único proyecto de urbanización cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Artº 92 del T.R. de la Ley del Suelo y Artº 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y en cuanto a sus determinaciones deberán sujetarse a lo prescrito en el correspondiente apartado de las presentes ordenanzas(Artº.20)

2. -En dicho proyecto deberán valorarse las infraestructuras existentes susceptibles de aprovechamiento (total o parcial) a los efectos de imputar sus menores costos a los propietarios de suelo que en su día tuvieron que sufragar dichos costos por vía de contribuciones especiales.

NORMAS DE EDIFICACION (ARTº61.C)-R.P.)

Artº.9º. - Condiciones comunes a todas las zonas.

1. - Al igual que la terminología de conceptos definida en el Artº3º de estas Ordenanzas nos remitimos para establecer las condiciones comunes a todas las zonas a las que establecen las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. en su Título III.-"Condiciones generales de la edificación".

2. - Siendo el uso residencial el predominante en el Sector, admitiéndose igualmente el terciario y los complementarios de ambos, así como los dotacionales, nos remitimos a las condiciones generales que el P.G.M.O.U. establece para dichos usos en el Título IV de las Normas Urbanísticas y más concretamente en sus Capítulos 2º (Artº.90 a 92), 3º (Artº.93 a 96) y 5º (Artº.99 a 104).

3. - No obstante se respetarán las tipologías y alturas de los edificios existentes que se hallen en contraposición con la ordenación propuesta hasta el día en que tengan que ser demolidos por vejez u otras causas, no pudiendo aplicárseles el concepto de "fuera de ordenación", hasta dicho momento.

Artº.10. -Normas particulares de cada zona.

Se establece, a continuación, la descripción pormenorizada de las condiciones que deben cumplir las distintas zonas enumeradas en el Artº.5º de las presentes ordenanzas en lo referente a:

Delimitación y caracterización
Condiciones y parcelación
Condiciones de volumen
Condiciones estéticas
Condiciones de calidad e higiene
Condiciones de diseño
Usos

que resultan ser las siguientes:

Art.11.- Normas particulares de la zona residencial V.A.

A.- Delimitación y caracterización

1. -En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.A.

2. - El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda en hilera conformando manzana cerrada.

B.- Condiciones de parcelación

1. -Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente P.E.R.I. serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4´50 m.

2. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m2 y un frontal mínimo de 8´00m. Los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo superior a 60º sexagesimales con el frontal, ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas: se exceptúan de esta regla las parcelas destinadas o usos dotacionales o infraestructurales.

3. -Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

C.- Condiciones de volumen

1. -La edificación dispondrá su fachada sobre la alineación exterior, salvo en aquellos tramos de calle donde ya existiese edificación retranqueada formando un antejardín, en cuyo caso el retranqueo será obligatorio con la misma dimensión del existente y en caso de existir más de una edificación retranqueada variable se adoptará una anchura uniforme de 4´00m.

2. - En el antejardín podrán construirse pérgolas, porches o elementos análogos, o incluso un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50%

de la superficie del antejardín, ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

3. - La edificación no sobrepasará un fondo máximo de 12 m medidos desde la alineación exterior o en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.
Cuando la profundidad de una parcela no exceda de 12 m, quedará exenta de la obligación de retranqueo al testero.

4. - La ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo ser del 100% en planta baja. Si el fondo de una parcela no superase los 9´00m. medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

5. -La altura máxima de la edificación no excederá de 2 plantas y 7´00m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3´00m. para la planta baja y de 2´70 m para las plantas de los pisos. La altura de planta baja se entenderá medida desde la acera.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0´50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

6. - Las obras de ampliación en altura de edificaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a fondo máximo y ocupación máxima expresados en los apartados 2 y 3 del presente artículo, cuando se sitúen sobre partes de la edificación que ya sobrepasan dichos límites.

7. -Las obras de demolición total estarán condicionadas a su integración en actuaciones de sustitución de la edificación, salvo que se trate de edificación declarada en ruina.
8. - El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será de una por cada 8 m de fachada o de parcela mínima según lo establecido en el apartado B. de este Artículo.

D.- Condiciones estéticas.

1. - Los salientes que se dispongan sobre la banda de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle sin incluir la banda de retranqueo.

2. - Cuando la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Art.19º 2.A.- de estas Ordenanzas.

3. -El antejardín se ajardinará en, al menos la mitad de su superficie; no podrá destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4. -La edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohiben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillos metálicos.

5. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a fachada

E.- Condiciones de calidad e higiene.

Cuando una edificación se destine con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio no edificado de superficie mínima de 25 m2. Esta regla no será aplicable si la parcela fuese menor de 100 m2.

F.- Usos

1. - El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a) Comercial: en planta baja
b) Talleres de reparación: en planta baja y Talleres domésticos.
c) Producción artesanal: en planta baja.
d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

Art. 12º. - Normas particulares de la zona residencial V.A.D.

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.A.D.

2. - El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda adosada conformando manzanas completas con fachada a viales o zonas de dominio y uso público.

B.- Condiciones de parcelación.

1. - Siendo esta zona de nueva ordenación las parcelas resultantes de la misma serán las grafiadas en el plano de ordenación- zonificación sin que pueda admitirse subdivisión de las mismas.

2. - No obstante lo anterior podrá ejecutarse un proyecto unitario por parcela y realizarse por fases.

C.- Condiciones de volumen.

1. - La edificación dispondrá su fachada sobre las alineaciones fijas, retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales), que figura en el plano de zonificación

2. - El espacio retranqueado tan sólo se tratará como jardín sin que pueda autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Tampoco se autorizarán entradas de vehículos, que obligatoriamente deben realizarse a las viviendas desde el interior de las manzanas y el acceso a estas por la zona de alineaciones no retranqueadas. Excepcionalmente en aquellas manzanas cuya estrechez obligue a una doble fachada, el acceso de vehículos se realizara por aquella de las dos que no disponga de retranqueo

3. -La edificación no sobrepasará un fondo máximo de 12´50m. medidos desde la alineación de fachada.

4. - La altura máxima de la edificación no excederá de 2 plantas y 6´50 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3´00 m para la planta baja y de 2´70 m para las plantas de piso. La altura de la planta baja se entenderá medida desde la acera. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2´50 m.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0´50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

5. -El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el representado sobre cada manzana en el plano de zonificación.

D.- Condiciones estéticas

1. - No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plaza o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2. - En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Arte 19º.2.A- de estas Ordenanzas.

3. - El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

4. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso aquellos deberán estar protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

E.- Condiciones de calidad e higiene.

Cada vivienda dispondrá de un garaje propio integrado en la edificación al que se accederá desde los espacios privativos de parcela, no pertenecientes a áreas retranqueadas; o bien directamente desde calle en aquellos casos de manzanas cuya estrechez tan solo permite viviendas con alineaciones contrapuestas.

F.- Usos

1. - El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a) Dotaciones y equipamientos en edificio exclusivo.

Artº.13º. - Normas particulares de la zona residencial V.E.A

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave V.E.A.

El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta y vivienda colectiva.

B.- Condiciones de parcelación.

1. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán como parámetros mínimos: una superficie de 800 m2; que se pueda inscribir un círculo de 15´00 m de diámetro y que sus linderos laterales formen un ángulo de 90º con las alineaciones de calle.

2. -Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

C.- Condiciones de volumen

1. - La edificación podrá adosarse a la alineación exterior siempre y cuando sobre la misma no exista tipo alguno de vuelo. Los retranqueos a linderos serán como mínimo iguales al tercio de la altura del edificio y la separación entre bloques dentro de la misma parcela será como mínimo igual a 6 m. En los espacios retranqueados no podrá realizarse ningún tipo de vuelo.

Las construcciones subterráneas y bajo rasante no tendrán que guardar ningún tipo de retranqueo.

2. - La ocupación máxima de parcela será del 75% de la superficie de la misma.

3. - La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº.54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U., será la resultante en metros cuadrados de multiplicar por 90 el número de viviendas asignadas a cada manzana en el plano de zonificación si se trata de manzana completa, o la parte proporcional de esta cantidad en la misma proporción que la superficie de la parcela se encuentre respecto a la totalidad de la superficie de la manzana.

4. - La altura máxima será de 3 plantas (planta baja + dos) y 9´50 m. La altura libre mínima de las plantas destinadas a vivienda será de 2´50 y a otros usos de 3´00 m.

5. - La longitud máxima de los bloques será de 60 m.

6. - Las plantas bajas no podrán ser diáfanas destinándose preferentemente a viviendas con antejardín.

D.- Condiciones estéticas.

1. - No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calle, plaza o zona peatonal.

Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre a que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo.

2. - En aquellos casos en que la edificación no alcance la alineación exterior será obligatorio el cerramiento de la parcela debiendo cumplir este lo estipulado en el Artº.19º.2.A- de estas Ordenanzas.

3. - Los espacios libres se ajardinarán en el 100% de su superficie pudiendo tratarse como colectivos o bien como privativos de las plantas bajas.

4. - No se autorizarán lavaderos ni tendederos que no se hallen protegidos por elementos (celosías) que impidan la visión desde el exterior.

E.- Condiciones de calidad e higiene.

Se dotará a los edificios de sótano para aparcamiento en la proporción de un vehículo por vivienda.

No se autorizarán los patios interiores.

F.- Usos

1. - El uso característico es el residencial de vivienda colectiva.

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Comercial: en planta baja
b)Terciario- alojamiento: en edificio exclusivo
c)Terciario- oficinas: en planta piso o edificio exclusivo.
d)Dotaciones y equipamientos: en edificio exclusivo

Artº.14º. - Normas particulares de la zona residencial C.R.

A.- Delimitación y caracterización.

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de la zona con la clave C.R.

2. - Las presentes condiciones se corresponden literalmente con la de la Colonia Rabasa por tratarse de una continuidad de la misma y por tanto son las mismas que las denominadas V.U.-4b por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. que a continuación reproducimos.

B.- Condiciones de parcelación.

1. - Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si; además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4´50 m.

2. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos: Superficie de 180 m2, fachada de 10 m y posibilidad de inscribir en la misma un circulo de 10 m de diámetro.

3. - Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

C.- Condiciones de volumen

1. - Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 4´00 m.

Se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3´00 m y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4´00 m

Cuando se trate de parcelas en esquina, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 3´00 m

Como excepción de la regla anterior, la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0´80 m sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

2. - La ocupación máxima de parcela no excederá del 75%

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el apartado B-1 anterior, si son inferiores a 180 m2 y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100 m2, podrá llegarse a esta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. - La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de las Norma Urbanísticas del P.G.M.O.U. será de 1´00 m2/m2.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7´00 m. Se permite sobrepasar dicha altura con torreón de una planta de altura y cuya ocupación no excederá del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano.

5. - Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

D.- Condiciones estéticas

1. -Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si el saliente estuviese regulado en función del ancho del vial, se tomará la anchura de la banda de retranqueo para determinar su saliente en esta.

2. - Cuando, en aplicación de las excepciones contenidas en el Apartado C del presente Artículo, la edificación se adose a otras lindantes, el diseño y materiales de las cubiertas armonizará con ellas si fueren homogéneas, o con una de ellas si fuesen diferentes.

3. - La composición y materiales de las medianerías, aunque estas fueren provisionales, serán análogos a los de la fachada de la edificación. Esta condición será aplicable a las obras de ampliación, reestructuración y reparación de los cuerpos de edificación que alcancen el lindero lateral.

4. - Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0´50 m de altura.

5. - Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

E.- Condiciones de calidad e higiene.

En toda parcela se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos 25 m2 de superficie y 3´00 m de ancho, no ocupando por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

F.- Usos

1. - El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. - Como usos complementarios se admiten los siguientes:

a)Terciario- alojamiento temporal: en edificio exclusivo
b)Terciario- comercial: en edificio exclusivo y en planta baja
c)Terciario- oficinas: en edificio exclusivo.
d)Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo
e)Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo

Artº.15º. - Normas particulares en la zona comercial C

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave C.

2. - El uso predominante es el comercial siendo el tipo de edificación libre ya que tratándose de un equipamiento estructurador de la actividad social no se cree conveniente establecer una normativa muy rígida que inviabilice futuras soluciones imaginativas y aglutinadoras de dicha actividad. Es por ello que se recurrirá a la figura del Estudio de Detalle o proyecto único que satisfaga las condiciones siguientes

B.- Condiciones de parcelación

1. Las parcelas son las establecidas en el plano nº 3 ordenación –zonificación- por lo que no se establece parcela mínima.

C.- Condiciones de volumen.

1. - Las fachadas de la edificación podrán alcanzar la alineación exterior sin que se pueda disponer de ningún tipo de vuelo sobre esta.

2. - La ocupación máxima de la parcela será del 100%

3. - La edificabilidad máxima será de 1,85 m2/m2 en superficie construida.

4. - La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 m.

5. -En caso de recurrir a vallas estas deberán reunir las mismas condiciones que en las zonas de viviendas V.A.D.

D.- Condiciones estéticas

1. - Dentro del espíritu de la máxima libertad de diseño no se establecen limitaciones en el tratamiento de los espacios.

2. - La zona verde lindante con la parcela comercial C1M se ejecutara con motivo de la urbanización de la fase II.

E.- Condiciones de calidad e higiene

1. - Se dotara a la edificación de aparcamiento cumpliendo lo establecido en el PGMOU.

2. - Se permite la construcción de aparcamiento en sótano y/o en superficie.

F.- Usos.

1. - Su uso característico es el comercial

2. - Como usos compatibles se admiten:

a)Terciario- oficinas
b)Dotaciones y servicios

Artº.16º. - Normas particulares de la zona escolar

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones con la clave E.

2. - Tratándose de una zona ya consolidada con dos centros escolares nos remitimos a la normativa general que para dichas dotaciones establece el P.G.M.O.U. en sus artºs 100 y 102 y que debió servir de base para la concesión de licencia, y que seguirá en vigor para cualquier modificación o ampliación, si cabe, de los centros escolares.

Artº.17º. -Normas particulares de la zona Es.

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones con la clave Es.

2. - El uso previsto es el docente si bien podrá ser sustituido por cualquiera de los contemplados en el Artº.102 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

3. - La normativa a la que deberá ajustarse es la misma impuesta para la zona escolar E con la inclusión de los parámetros:

Altura de la edificación	3 plantas
Edificabilidad	1 m2/m2

Artº.18º. - Normas particulares de la zona destinada a albergar el sistema de espacios libres de dominio y uso público V.

A.- Delimitación y caracterización

1. - En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves Vj y Vp.

2. - La clave Vj corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas y la clave Vp a áreas de juego y recreo para niños e itinerarios peatonales, diferenciándose tan solo en el tratamiento de los suelos que en aquella debe ser mayoritariamente tratado con elementos vegetales y en esta con materiales constructivos si bien en ambas deberá primar un fuerte tratamiento arbóreo.

3. - Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el P.G.M.O.U. de Alicante en el Artº.101 de sus Normas Urbanísticas

Artº.19º. - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1. - Todas las obras deberán cumplir, respecto las vías públicas, las condiciones y determinaciones específicas en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U. especialmente las determinadas en el Artº.104º de las mismas, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2. - Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del P.E.R.I. deberán cumplir lo siguiente:

A.- Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1´50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0´50 m de altura.

B.- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.

C.- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.

D.- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal, y en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.

E.- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.

F.- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3´30) en proporción de un 2%.

Art. 20º. - Condiciones técnicas de las infraestructuras urbanas.

1. - Las condiciones técnicas que deberán satisfacer las infraestructuras urbanas serán las que se establecen en el Capítulo 6º del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.U.

2. - Con independencia del cumplimiento de dicha normativa se estará a las instrucciones facilitadas por la oficina técnica municipal así como a la normativa en vigor y prescripciones técnicas de las empresas concesionarias de los distintos servicios:

Aguas Municipalizadas (Empresa Mixta)
Iberdrola II, S.A.
C.T.N.E

Alicante, junio de 2.004

Arquitectos:

Cecilia Ochoa Vera

Elvira Martínez Pastor

Aprobado definitivamente por el pleno del Excmo Ayuntamiento en sesión de 21 DIC. 2005

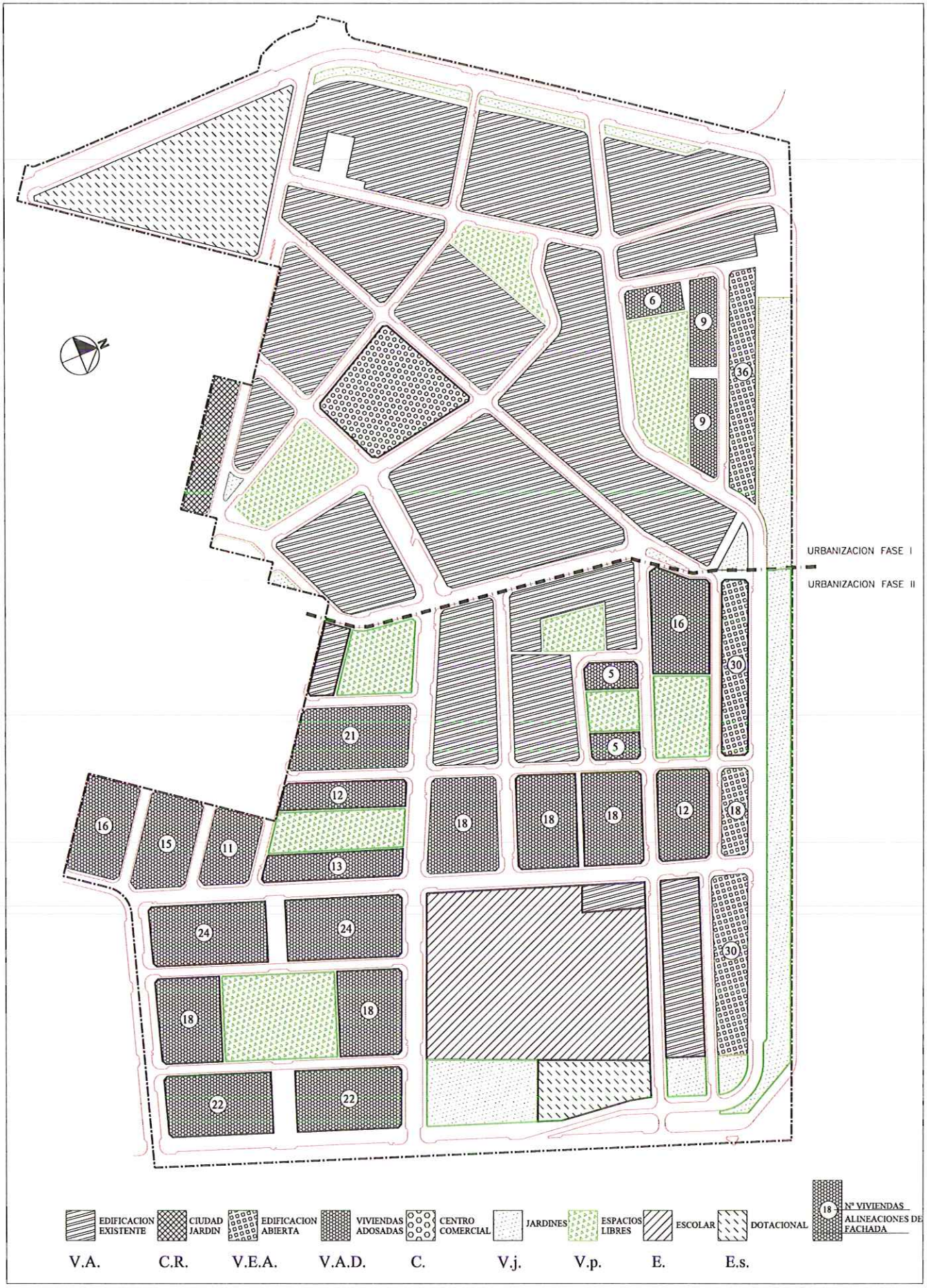
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE - SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

III –PLANOS:

Plano nº 1: Ordenación –Zonificación- del P.E.R.I.
Plano nº 2: Parcelas del P.E.R.I. afectas a la modificación con delimitación de las fases de la urbanización.
Plano nº 3: Ordenación –Zonificación- de la modificación puntual con delimitación de las unidades de ejecución.



INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

MODIFICACION PUNTUAL PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/4 "RABASA"

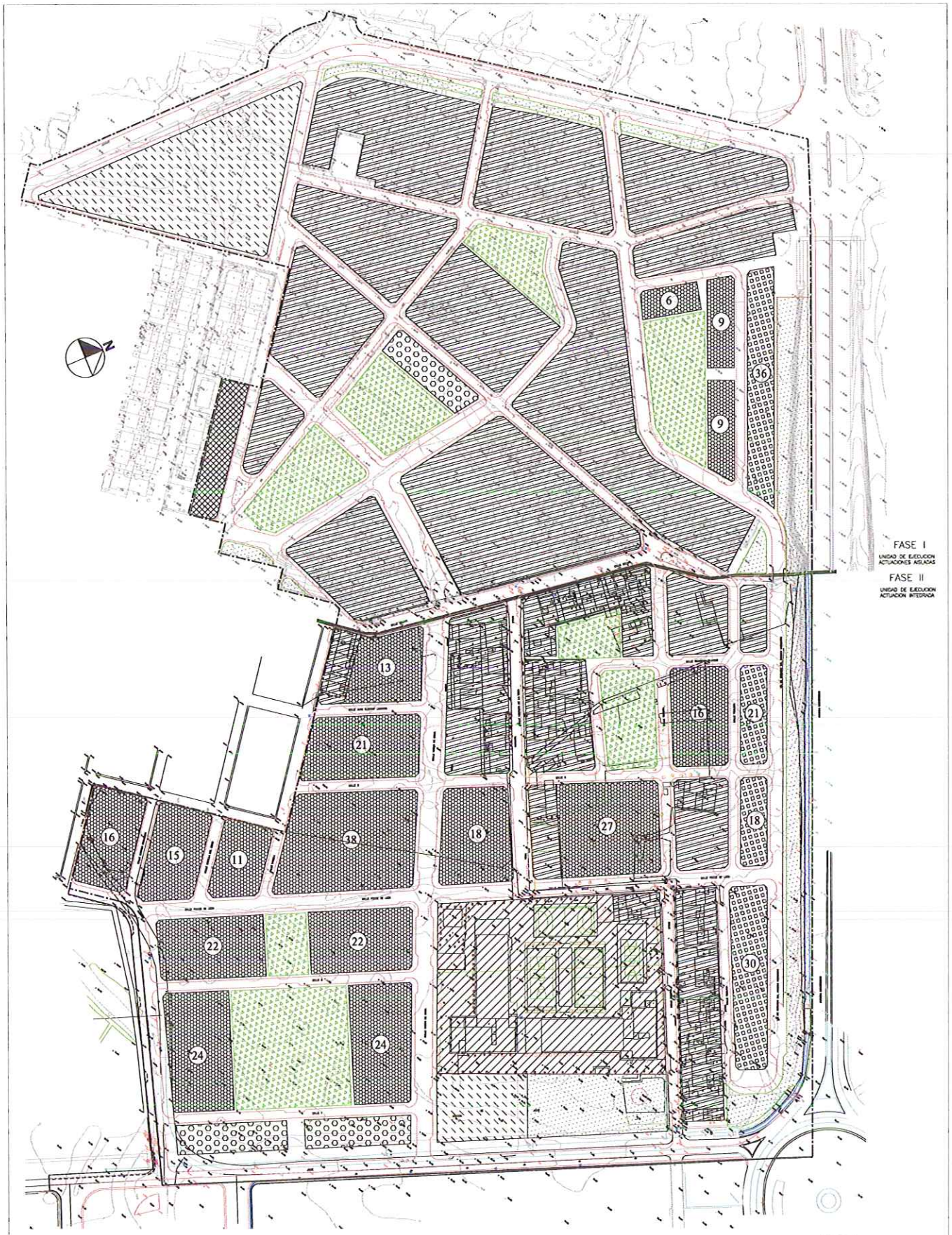
PLANO Nº 2 PARCELAS DEL P.E.R.I. AFECTAS A LA MODIFICACION CON DELIMITACION DE LAS FASES DE LA URBANIZACION

ESCALA 1: 1000

Arquitectos Elvira Martinez Pastor

Cecilia Ochoa Vera

Junio- 2004



EDIFICACION EXISTENTE	CIUDAD JARDIN	EDIFICACION ABIERTA	VIVIENDAS ADOSADAS	CENTRO COMERCIAL	JARDINES	ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DOTACIONAL	18 Nº VIVIENDAS / ALINEACIONES DE FACHADA
V.A.	C.R.	V.E.A.	V.A.D.	C.	V.j.	V.p.	E.	E.s.	

INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.

MODIFICACION PUNTUAL PLAN DE REFORMA INTERIOR APD/4 "RABASA"

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

PLANO Nº 3 ORDENACION -ZONIFICACION
CON DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

ESCALA 1: 1000

Arquitectos Elvira Martinez Pastor
Cecilia Ochoa Vera

Junio- 2004