

E2013034878

APROBADO por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de julio de 2011

La Concejala-Secretaria

Fdo.: María García-Romeu de la Vega

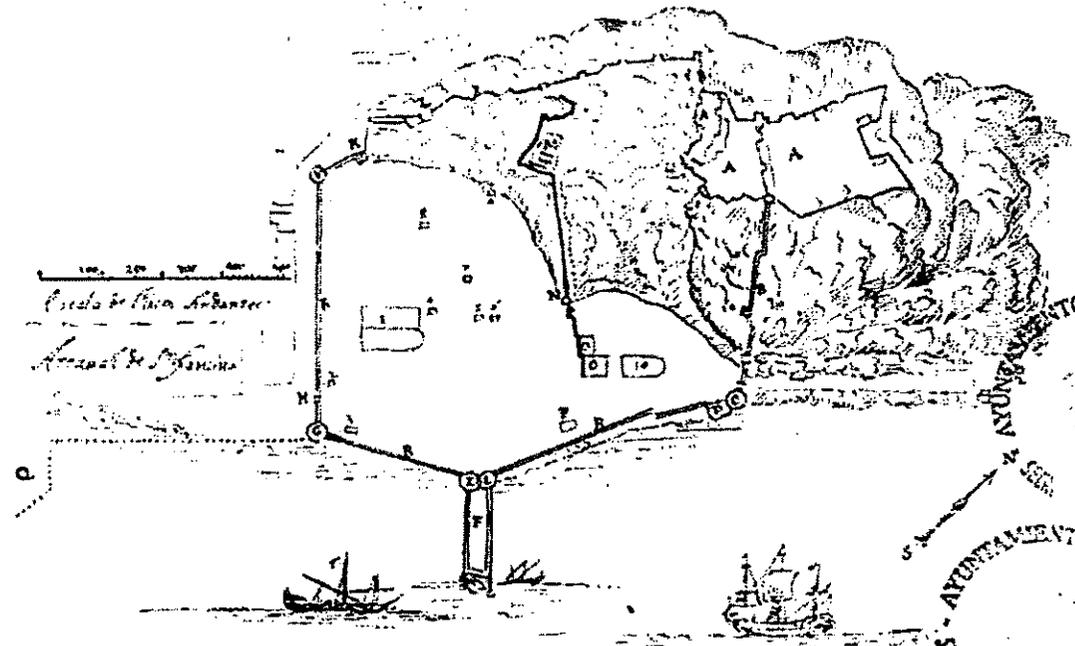
Sometido a exposición pública, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 28 de octubre de 2011. El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 23 de enero de 2012.

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (SEGÚN SENTENCIA 808/05 DEL TSJCV)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL CASTILLO DE SANTA BARBARA DE ALICANTE

Aprobado provisionalmente, por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 27 de enero de 2012. El Secretario General del Pleno en funciones,

Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'URBANISME I D'INFRAESTRUCTURES
El día 14 JUN 2012
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 14 JUN 2012

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo
MANUEL BELTRÁ MARTÍNEZ, ARQUITECTO

OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS - GERENCIA DE URBANISMO



PL-12/0092
RE 10/02/12 2/3

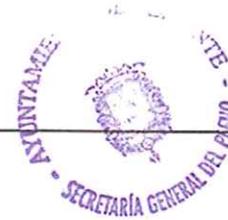
ÍNDICE DE DOCUMENTOS



1. MEMORIA
2. TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS
3. PLANOS DE ORDENACIÓN



1. ANTECEDENTES
2. TEXTO OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 1
3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA Nº 808/05 DEL TSJCV.
4. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL Nº 1.



1. ANTECEDENTES

Mediante resolución de 29 de octubre de 2003 del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante.

Dicho Plan había sido redactado en agosto de año 2002 por el equipo formado por los arquitectos Esmeralda Martínez Salvador y Borja de Madaria Escudero y el abogado Javier Martínez Barco, siendo aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de 17 de Enero de 2003, tras haberlo sometido al preceptivo trámite de información al público.

El objeto de dicho Plan es definir un entorno de protección del castillo de Santa Bárbara, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de monumento y, sin duda, la imagen más simbólica de la ciudad de Alicante.

En el interior de dicho entorno se distinguen, a su vez, dos niveles de protección distintos: el entorno más inmediato, denominado Nivel A, que incluye el Monte Benacantil así como las áreas edificadas históricas que hay en sus laderas sur y este, y el entorno de Nivel B, destinado a proteger las visuales hacia el castillo desde la ciudad, que está formado por todos los espacios urbanos exteriores al Benacantil que conforman el carácter ambiental del castillo y por todos aquellos en los que la presencia visual del castillo es definitoria de sus propias características urbanas.

A su vez, en cada uno de estos niveles se diferencian tres grados de protección diferentes (Grado 1, 2 y 3) que, a su vez, también quedan subdivididos en ámbitos espaciales de características diferentes y a las que se aplican condiciones normativas también distintas.



Pues bien, contra el acto de aprobación definitiva del Plan - además de contra otros tres actos administrativos relativos a la aprobación de proyectos y planes para construir un palacio de Congresos en el Monte Benacantil- se presentaron varios recursos contenciosos-administrativos que concluyeron con una sentencia dictada el 9 de Mayo de 2005 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección tercera, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sentencia 808/05), estimando, de forma parcial, los mencionados recursos contencioso-administrativo.

Dicha sentencia, además de anular varias resoluciones administrativas, en lo que al Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara se refiere, dice textualmente:

....

3. *ANULAR los siguientes preceptos normativos contenidos en el acuerdo de veintinueve octubre 2003 por el que se aprueba, de forma definitiva, el Plan Especial de protección del entorno del Castillo de Santa Bárbara en la ciudad de Alicante:*

a.- artículo 7.1.C), pero únicamente la siguiente mención normativa: "y parte del frente de la avenida de Jaime II creado con la apertura de la prolongación de Alfonso el Sabio" que queda sin efecto.

b.- artículo 21.2.

c.- artículo 24.1.

d.- artículo 25.1.

De conformidad con lo expresado en el último F.D., in fine, de los que contiene esta sentencia, se mantiene en vigor el artículo 8 b), pero sin que las condiciones generales de intervención puedan aplicarse en las zonas A.3.a y A.2.b.

4. *ORDENAR LA MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACIÓN O.3 en los siguientes términos: la zona A.3.a debe quedar incluidas en el entorno de protección nivel A), grado 2.*

...

Contra dicha Sentencia, el Ayuntamiento de Alicante y la Generalitat Valenciana presentaron un Recurso de Casación que fue desestimado por la Sala Tercera, Sección Quinta, del Tribunal Supremo, en Sentencia dictada el pasado 12 de mayo de 2010.

Así las cosas, el Gerente de Urbanismo ha cursado la orden OTG2010000042 a esta Oficina de Proyectos Público de la Gerencia de Urbanismo para que se proceda a "introducir en el Plan Especial del Entorno del Castillo de Santa Bárbara, las modificaciones derivadas de la Sentencia del TSJ de 9 de mayo de 2005, confirmada por Sentencia del TS de 12 de mayo de 2010".

En cumplimiento de la citada orden y, en ejecución de las sentencias citadas, se redacta la presente Modificación puntual nº 1 del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

La presente Modificación Puntual nº 1 del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante tiene, como objetivo único ajustar el documento aprobado en su día mediante resolución de 29 de octubre de 2003 del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda al contenido de la sentencia del TSJCV de 9 de Mayo de 2005, eliminando fundamentalmente todas las referencias que hay en las normas urbanísticas a la zona A.3.a., Cornisa de San Antón, e incorporando el ámbito de la misma a la zona colindante A.2.b.



3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN EN EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA Nº 808/05 DEL TSJCV.

Como se ha indicado anteriormente, las modificaciones que hay que introducir en el Plan afectan esencialmente a una zona denominada A.3.a, Cornisa de San Antón, situada al este de la avenida Jaime II, que figuraba en el Plan aprobado como una zona destinada a uso dotacional-equipamientos y en la que se permitía determinada edificación destinada a dicho uso. Pero también afecta a la posibilidad de extender dicho edificio dotacional a la colindante zona A.2.b., Ladera del Benacantil, en continuidad con la muralla de poniente situada en la misma.

La sentencia que nos ocupa no permite que se pueda construir ningún nuevo edificio en dicha zona y anula, en consecuencia, la parte de las Normas Urbanísticas que regulan esta posibilidad edificatoria. Pero, además, también considera que dicha zona A.3.a, Cornisa de San Antón, no debe considerarse un ámbito diferenciado de la propia ladera del Benacantil, debiendo integrarse, a todos los efectos, en la denominada zona A.2.b.

Por tanto, y atendiendo al contenido de la Sentencia 808/2005 del TSJCV, las modificaciones a introducir derivan de las anulaciones incluidas en la misma, y son las que se detallan a continuación:

A. Anular el artículo 7.1.C), pero únicamente la siguiente mención normativa: "y parte del frente de la avenida de Jaime II creado con la apertura de la prolongación de Alfonso el Sabio" que queda sin efecto.

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 7. Grados de Protección.

Cada uno de los distintos ámbitos de protección se divide a su vez en tres grados de protección:

7.1 ENTORNO DE PROTECCIÓN 6 NIVEL A.

A) GRADO 1. Está formado por los elementos que conforman el carácter arquitectónico del Castillo: la fortaleza la cima del monte, las murallas y su entorno más inmediato.

Este grado conlleva una protección integral, y su uso se limita a funciones directamente relacionadas con el Castillo.

No se permiten otras intervenciones que las que tengan por objeto:

1. La restauración del monumento
2. Las que permitan mejorar la accesibilidad y su conservación
3. Las de mejora del paisaje
4. Las que se realicen con fines de investigación tanto arqueológica como del medio natural.

B) GRADO 2. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter paisajístico del Castillo. Afecta a las laderas del Benacantil no construidas históricamente y no incluidas en el grado 1.

Este ámbito está sujeto a una protección de tipo paisajístico. Su principal uso es el de parque público. Las construcciones permitidas en este ámbito tendrán por objeto dotar al monte de aquellas instalaciones que permitan mejorar su capacidad de uso como parque público urbano de carácter metropolitano. Con el objeto de controlar su incidencia sobre el monumento y de que no alteren sus características o su contemplación, se establecen las condiciones de ubicación, disposición y volumen reguladas en el Capítulo 2 del Título 3 de estas Normas.

C) GRADO 3. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter ambiental del Castillo en su relación con la trama urbana. Está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas

del monte, los barrios de Santa Cruz, San Roque y Plaza del Puente, el barrio del Raval Roig y parte del frente de la avenida de Jaime II creado con la apertura de la prolongación de Alfonso el Sabio.

Este ámbito está sujeto a una protección de tipo ambiental. Su uso será básicamente el residencial en los barrios consolidados y el dotacional en las zonas de dominio y uso público. Las intervenciones quedan limitadas con el objeto de regular su incidencia sobre el monumento, las murallas y aquellas zonas del monte afectadas por los grados anteriores de tal modo que no se alteren ni sus características ni su contemplación.

En este ámbito y al objeto de potenciar la relación del monte con sus barrios limítrofes se potenciará en los espacios de dominio público la ubicación de dotaciones.

7.2 PROTECCIÓN DE VISUALES ó NIVEL B.

A) GRADO 1. Constituido por el primer frente de los barrios de la ciudad cuyas características urbanísticas y de edificación, (tanto desde un punto de vista urbano como histórico), conforman el carácter ambiental del Castillo. Está formado por la zona media del Casco histórico, la Cornisa de San Antón y la parte baja del Raval Roig.

Este ámbito está sujeto a una protección ambiental cuyo objetivo es preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios tanto a nivel arquitectónico como urbanístico.

B) GRADO 2. Constituido por los barrios que guardan con el Castillo un vínculo histórico que condiciona la relación entre el Castillo y la ciudad. Esta formado por el resto del Casco Antiguo y del Barrio de San Antón.

Este ámbito estará sujeto una protección ambiental cuyo objetivo será preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios desde un punto de vista urbanístico y de relación visual con el Castillo.

C) GRADO 3. Este ámbito está constituido por el espacio urbano que conforma el entorno visual del Castillo. Se incluyen en este grado aquellos espacios públicos para los cuales el Castillo actúa como estructurador, convirtiéndose en elemento característico y definidor del propio espacio urbano. Algunos de estos espacios tienen el valor añadido de ser referentes histórico-culturales para la ciudad.

Este ámbito estará sujeto a una protección de tipo visual cuyo objetivo será preservar estas imágenes singulares o características de la ciudad.

En la Modificación Puntual que nos ocupa, este artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 7. Grados de Protección.

Cada uno de los distintos ámbitos de protección se divide a su vez en tres grados de protección:

7.1 ENTORNO DE PROTECCIÓN ó NIVEL A.

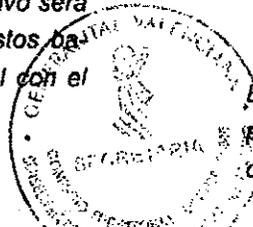
A) GRADO 1. Está formado por los elementos que conforman el carácter arquitectónico del Castillo: la fortaleza la cima del monte, las murallas y su entorno más inmediato.

Este grado conlleva una protección integral, y su uso se limita a funciones directamente relacionadas con el Castillo.

No se permiten otras intervenciones que las que tengan por objeto:

5. La restauración del monumento
6. Las que permitan mejorar la accesibilidad y su conservación
7. Las de mejora del paisaje
8. Las que se realicen con fines de investigación tanto arqueológica como del medio natural.

B) GRADO 2. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter paisajístico del Castillo. Afecta a las a las laderas del Benacantil no construidas históricamente y no incluidas en el grado 1.



Este ámbito está sujeto a una protección de tipo paisajístico. Su principal uso es el de parque público. Las construcciones permitidas en este ámbito tendrán por objeto dotar al monte de aquellas instalaciones que permitan mejorar su capacidad de uso como parque público urbano de carácter metropolitano. Con el objeto de controlar su incidencia sobre el monumento y de que no alteren sus características o su contemplación, se establecen las condiciones de ubicación, disposición y volumen reguladas en el Capítulo 2 del Título 3 de estas Normas.

(Párrafo siguiente modificado por aplicación Sentencia 808/05 del TSJCV)

C) GRADO 3. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter ambiental del Castillo en su relación con la trama urbana. Está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas del monte, los barrios de Santa Cruz, San Roque, Plaza del Puente y el barrio del Raval Roig.

Este ámbito está sujeto a una protección de tipo ambiental. Su uso será básicamente el residencial en los barrios consolidados y el dotacional en las zonas de dominio y uso público. Las intervenciones quedan limitadas con el objeto de regular su incidencia sobre el monumento, las murallas y aquellas zonas del monte afectadas por los grados anteriores de tal modo que no se alteren ni sus características ni su contemplación.

En este ámbito y al objeto de potenciar la relación del monte con sus barrios limítrofes se potenciará en los espacios de dominio público la ubicación de dotaciones.

7.2 PROTECCIÓN DE VISUALES ó NIVEL B.

A) GRADO 1. Constituido por el primer frente de los barrios de la ciudad cuyas características urbanísticas y de edificación, (tanto desde un punto de vista urbano como histórico), conforman el carácter am-

biental del Castillo. Está formado por la zona media del Casco histórico, la Cornisa de San Antón y la parte baja del Raval Roig.

Este ámbito está sujeto a una protección ambiental cuyo objetivo es preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios tanto a nivel arquitectónico como urbanístico.

B) GRADO 2. Constituido por los barrios que guardan con el Castillo un vínculo histórico que condiciona la relación entre el Castillo y la ciudad. Esta formado por el resto del Casco Antiguo y del Barrio de San Antón.

Este ámbito estará sujeto una protección ambiental cuyo objetivo será preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios desde un punto de vista urbanístico y de relación visual con el Castillo.

C) GRADO 3. Este ámbito está constituido por el espacio urbano que conforma el entorno visual del Castillo. Se incluyen en este grado aquellos espacios públicos para los cuales el Castillo actúa como estructurador, convirtiéndose en elemento característico y definidor del propio espacio urbano. Algunos de estos espacios tienen el valor añadido de ser referentes histórico-culturales para la ciudad.

Este ámbito estará sujeto a una protección de tipo visual cuyo objetivo será preservar estas imágenes singulares o características de la ciudad.



B. Anular el artículo 21.2.

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 21. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas

Como norma general la edificación deberá estar vinculada a las áreas de esparcimiento que se generen en el parque y a las zonas de encuentro de este ámbito con los entornos de protección colindantes.

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención:

1. Zona 2a. Laderas Norte y Sur del Benacantil

La edificación se dispondrá en las áreas de esparcimiento que se definen en el correspondiente plano de ordenación, al servicio de éstas.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de una.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 5 metros.

El diseño de la edificación y los materiales de acabado deberán integrarse en el entorno, usando colores y texturas que reduzcan al máximo su impacto visual.

Las edificaciones no podrán ocupar una superficie construida superior al 5% de la superficie del área de esparcimiento a la que estén vinculadas y en ningún caso más de 500 m² para cada una de estas áreas. Ninguna edificación podrá tener una superficie construida superior a 150 m².

Las edificaciones existentes en la actualidad en estas áreas computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima construible.

2. Zona 2b. Ladera Oeste del Benacantil. Cornisa de San Antón

No se permitirá edificar en esta zona salvo que la edificación forme parte de la construcción que se proyecte en el Nivel A Grado 3 colindante.

La altura de la edificación será, como máximo, la que tenga el resto de la edificación situada en el Nivel A Grado 3 de la que forme parte. El fondo máximo edificable vendrá determinado por esta altura máxima de tal modo que la edificación podrá prolongarse hasta el encuentro con el monte en el punto definido por esta altura.

3. Zona 2c. Ladera Sureste del Benacantil. Raval Roig

Se permitirá la construcción en el área de la balsa existente al final de la calle San Cayetano con las siguientes condiciones:

La nueva edificación se ubicará colindante al edificio nº 24 de la calle San Cayetano.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de dos.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 7 metros.

La superficie máxima construida será de 150 m².

Aunque la Sentencia dice expresamente "Anular el artículo 21.2", dado que dicho apartado del artículo está dedicado a regular las condiciones de edificación de la zona A.2.b, Ladera Oeste del Benacantil, que dicha zona debe mantenerse por no ser asimilable a ninguna otra del nivel A grado 2, y que el objetivo fundamental de la anulación ordenada es evitar que se construya edificación alguna en la misma, habría que mantener la frase "No se permitirá edificar en dicha zona", eliminando todas las salvedades de la redacción inicial. Por tanto, y desde un punto de vista estrictamente técnico, para el cumplimiento de dicha parte de la sentencia se propone la siguiente redacción del artículo 21:

Art. 21. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas

Como norma general la edificación deberá estar vinculada a las áreas de esparcimiento que se generen en el parque y a las zonas de encuentro de este ámbito con los entornos de protección colindantes.

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención:

1. Zona 2a. Laderas Norte y Sur del Benacantil

La edificación se dispondrá en las áreas de esparcimiento que se definen en el correspondiente plano de ordenación, al servicio de éstas.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de una.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 5 metros.

El diseño de la edificación y los materiales de acabado deberán integrarse en el entorno, usando colores y texturas que reduzcan al máximo su impacto visual.

Las edificaciones no podrán ocupar una superficie construida superior al 5% de la superficie del área de esparcimiento a la que estén vinculadas y en ningún caso más de 500 m2 para cada una de estas áreas. Ninguna edificación podrá tener una superficie construida superior a 150 m2.

Las edificaciones existentes en la actualidad en estas áreas computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima construible.

(Párrafo siguiente anulado-modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

2. Zona 2b. Ladera Oeste del Benacantil. Cornisa de San Antón

No se permitirá edificar en esta zona

3. Zona 2c. Ladera Sureste del Benacantil. Raval Roig

Se permitirá la construcción en el área de la balsa existente al final de la calle San Cayetano con las siguientes condiciones:

La nueva edificación se ubicará colindante al edificio nº 24 de la calle San Cayetano.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de dos.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 7 metros.

La superficie máxima construida será de 150 m2.



C. Anular el artículo 24.1.

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 24. Condiciones de los usos

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención con las siguientes condiciones de uso:

1. Zona 3a. Cornisa de San Antón

El uso principal es el dotacional-equipamientos en todas sus categorías. Como usos complementarios se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan una mejora de sus prestaciones.

2. Zona 3b. Santa Cruz- San Roque - Plaza del Puente

El uso principal es el de residencial unifamiliar y colectivo. Como usos complementarios se admiten las oficinas, los talleres domésticos, el pequeño comercio, el alojamiento temporal, los restaurantes, bares, cafeterías, salas de exposiciones, salas de conferencia, locales de reunión y equipamientos públicos y privados.

3. Zona 3c. Raval Roig.

El uso principal es el residencial colectivo. Como usos complementarios se admiten el terciario y el dotacional en todas sus modalidades. Al objeto de permitir un acceso al monte desde esta zona, se destinará a viario las dos parcelas que se grafían en el plano de ordenación O2, de tal modo que se permita la conexión con un camino de ronda al monte por la ladera sur.

En la Modificación Puntual que nos ocupa, quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 24. Condiciones de los usos

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención con las siguientes condiciones de uso:

(Apartado 1 anulado por Sentencia 808/05 del TSJCV. La zona A.3.a que regulaba dicho apartado se anula, quedando incluido su ámbito en la zona A.2.b)

2. Zona 3b. Santa Cruz- San Roque - Plaza del Puente

El uso principal es el de residencial unifamiliar y colectivo. Como usos complementarios se admiten las oficinas, los talleres domésticos, el pequeño comercio, el alojamiento temporal, los restaurantes, bares, cafeterías, salas de exposiciones, salas de conferencia, locales de reunión y equipamientos públicos y privados.

3. Zona 3c. Raval Roig.

El uso principal es el residencial colectivo. Como usos complementarios se admiten el terciario y el dotacional en todas sus modalidades. Al objeto de permitir un acceso al monte desde esta zona, se destinará a viario las dos parcelas que se grafían en el plano de ordenación O2, de tal modo que se permita la conexión con un camino de ronda al monte por la ladera sur.

D. Anular el artículo 25.1.

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 25. Condiciones de la edificación

1. Zona 3a. Cornisa de San Antón

Al tratarse de edificaciones destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva debiendo observar las siguientes condiciones:

A) Los accesos al edificio se producirán por la avenida Jaime II o la calle Teniente Daoiz. Por los caminos o viales existentes en el monte sólo se permitirán accesos de servicio y mantenimiento de carácter secundario.



B) La ordenación del volumen de la edificación seguirá los siguientes criterios:

En el tramo donde la rasante lo permita, la edificación constará de un zócalo que se ajustará a la alineación oficial con una altura de 12 metros medida sobre la rasante de la acera en el cruce de la calle Teniente Daoiz con la avenida Jaime II.

Por encima de este zócalo la edificación se retranqueará como mínimo 15 metros respecto de la alineación y podrá adoptar libertad de ubicación. Todo elemento de esta construcción deberá quedar, como mínimo, 20 metros por debajo de la parte superior del tramo de la muralla de Poniente existente en su ámbito de afección, es decir, en el tramo de muralla situado en la proyección perpendicular a la muralla de la edificación. En cualquier caso, la edificación quedará 20 metros por debajo de la parte superior de la muralla en el punto donde actualmente se corta para acceder a la Ereta, antes del Caballero de Sant Antoni.

2. Zona 3b. Santa Cruz- San Roque – Plaza del Puente

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial del Casco Antiguo del Municipio de Alicante.

3. Zona 3c. Raval Roig

La tipología será la de bloque adosado, de tal modo que los paramentos de la edificación recayentes al monte deberán tener tratamiento de fachada.

El número máximo de plantas será de 7 más ático.

En la Modificación Puntual que nos ocupa el citado artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 25. Condiciones de la edificación

(Apartado 1 anulado por Sentencia 808/05 del TSJCV. La zona A.3.a que regulaba dicho apartado se anula, quedando incluido su ámbito en la zona A.2.b)

2. Zona 3b. Santa Cruz- San Roque – Plaza del Puente

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial del Casco Antiguo del Municipio de Alicante.

3. Zona 3c. Raval Roig

La tipología será la de bloque adosado, de tal modo que los paramentos de la edificación recayentes al monte deberán tener tratamiento de fachada.

El número máximo de plantas será de 7 más ático.



E. Mantener en vigor el artículo 8.b), pero sin que las condiciones generales de intervención puedan aplicarse en las zonas A.3.a y A.2.b.

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 8. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección.

A) Todas las intervenciones a realizar en el entorno de protección definido por este Plan Especial respetarán las características y valores esenciales del Castillo así como su contemplación. Deberán tener en cuenta los objetivos definidos en las fichas de análisis de este Plan.

B) Con carácter general ninguna intervención en el ámbito de protección podrá superar la altura de 9 Plantas (B+8) con una altura de cornisa máxima de 29 m, medida sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada. En el caso de que una edificación recaiga a más de una calle, la altura de cornisa máxima se tomará en la calle de cota altimétrica menor.

C) Queda prohibida en todo el entorno de protección, la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que superen la cota máxima definida en el artículo anterior o afecten a la contemplación del Castillo, sus murallas y su entorno más inmediato definido en el Nivel A, grado 1.

Quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 8. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección.

A) Todas las intervenciones a realizar en el entorno de protección definido por este Plan Especial respetarán las características y valores esenciales del Castillo así como su contemplación. Deberán tener en cuenta los objetivos definidos en las fichas de análisis de este Plan.

(Párrafo siguiente modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

B) Con carácter general ninguna intervención en el ámbito de protección podrá superar la altura de 9 Plantas (B+8) con una altura de cornisa máxima de 29 m, medida sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada. En el caso de que una edificación recaiga a más de una calle, la altura de cornisa máxima se tomará en la calle de cota altimétrica menor. Dichas condiciones no serán aplicables a la zona A.2.b

C) Queda prohibida en todo el entorno de protección, la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que superen la cota máxima definida en el artículo anterior o afecten a la contemplación del Castillo, sus murallas y su entorno más inmediato definido en el Nivel A, grado 1.



F. ORDENAR LA MODIFICACION DEL PLAN DE ORDENACIÓN O.3 en los siguientes términos: la zona A.3.a debe quedar incluidas en el entorno de protección nivel A), grado 2.

Se ha modificado el mencionado plano O.3 en el sentido indicado por la Sentencia.

También, y aunque no lo recoge expresamente la sentencia, se ha corregido el plano O.2 en el mismo sentido que el anterior, eliminando el fondo amarillo correspondiente a la zona A.3.a y extendiendo a este ámbito el color naranja de la zona A.2.

- G. *Otras modificaciones derivadas de directamente de la sentencia, pero no dichos expresamente en la misma, aunque de necesaria aplicación para mantener la coherencia de las Normas Urbanísticas. Modificación del artículo 23.*

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción en el Plan aprobado definitivamente el 23 de octubre de 2003:

Art. 23. Delimitación

Este ámbito está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad y que conforman el carácter ambiental del Castillo, entendido desde un punto de vista urbano. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas del monte, los barrios de Santa Cruz y San Roque, el barrio del Raval Roig, y parte del nuevo borde creado con la apertura de la prolongación de Alfonso el Sabio. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 23. Delimitación

(Párrafo siguiente modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

Este ámbito está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad y que conforman el carácter ambiental del Castillo, entendido desde un punto de vista urbano. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas del monte, los barrios de Santa Cruz, San Roque y el barrio del Raval Roig. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

4. DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1.

Con el fin de evitar posibles confusiones en el manejo de la documentación con eficacia normativa, se ha optado por redactar un texto refundido de las Normas Urbanísticas en las que se anulan las disposiciones que se citan en la sentencia, dejando constancia del acto jurisdiccional que ha motivado dicha anulación, ya que al desaparecer algunos epígrafes del articulado podría dar la sensación al usuario del documento que desconozca estos actos, que hay errores en la impresión del documento por falta de continuidad en la numeración de los epígrafes.

También se ha optado por incorporar en esta Modificación Puntual la totalidad de planos de ordenación ya que, aunque la sentencia solo obligaba a corregir el plano O.3, también es necesario corregir el plano O.2 en el mismo sentido apuntado de eliminar la zona A.3.a.

Por tanto, la presente Modificación Puntual n° 1 consta de los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, incluyendo las modificaciones procedentes de la presente Modificación Puntual consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV.
3. Planos de Ordenación completos, desde plano O.1 a O.8. Sustituyen íntegramente a los planos de ordenación del Plan Especial aprobado el 23 de octubre de 2003

Alicante, febrero de 2011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL – JEFE DE LA
OFICINA DE PROYECTOS PÚBLICOS

Fdo.: Manuel Beltrá Martínez





Este Texto Refundido incluido en la Modificación Puntual nº 1 es consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV, de 9 de mayo de 2005, que anula determinados apartados del articulado original del Plan Especial tal como fue aprobado definitivamente por resolución del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de 29 de Octubre de 2003.





TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

- Art. 1. Objeto y contenido.
- Art. 2. Alcance y ámbito de aplicación.
- Art. 3. Finalidades.
- Art. 4. Yacimientos arqueológicos

TÍTULO 2. DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN

- Art. 5. Ámbito de Protección.
- Art. 6. Niveles de Protección.
- Art. 7. Grados de Protección

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y USOS.

- Art. 8. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección.
- Art. 9. Control del desarrollo y ejecución del Plan Especial.
- Art. 10. Intervención en aquellas edificaciones existentes que no se adecuan al Plan Especial.
- Art. 11. Elementos existentes no adecuados al Plan Especial.



TÍTULO 3. ENTORNO DE PROTECCIÓN O NIVEL A.

- Art. 12. Delimitación
- Art. 13. Criterios generales de intervención
- Art. 14. Autorización de intervenciones

CAPÍTULO 1. NIVEL A. GRADO 1.

- Art. 15. Delimitación
- Art. 16. Condiciones de los usos
- Art. 17. Condiciones de la edificación
- Art. 18. Condiciones de la urbanización

CAPÍTULO 2. NIVEL A. GRADO 2.

- Art. 19. Delimitación
- Art. 20. Condiciones de los usos
- Art. 21. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas
- Art. 22. Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO 3. NIVEL A. GRADO 3

- Art. 23. Delimitación
- Art. 24. Condiciones de los usos
- Art. 25. Condiciones de la edificación
- Art. 26. Condiciones de la urbanización

TÍTULO 4. PROTECCIÓN DE VISUALES O NIVEL B.

- Art. 27. Delimitación
- Art. 28. Criterios generales de intervención
- Art. 29. Autorización de intervenciones

CAPÍTULO 1. NIVEL B. GRADO 1

- Art. 30. Delimitación
- Art. 31. Condiciones generales de intervención
- Art. 32. Condiciones particulares de las edificaciones delimitadas por zonas
- Art. 33. Condiciones de los usos
- Art. 34. Condiciones de urbanización

CAPÍTULO 2. NIVEL B. GRADO 2

- Art. 35. Delimitación
- Art. 36. Condiciones generales de intervención
- Art. 37. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas
- Art. 38. Condiciones de los usos

CAPÍTULO 3. NIVEL B. GRADO 3

- Art. 39. Delimitación.
- Art. 40. Criterios generales de intervención.
- Art. 41. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA





Art. 1. Objeto y contenido.

Es objeto de este Plan Especial determinar las medidas de protección, divulgación y fomento del Castillo de Santa Bárbara de Alicante.

Estas Normas Urbanísticas contienen los criterios y definiciones que, junto con las hojas de análisis y planos normativos, conforman el Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo. Sirven tanto para ordenar la protección del Castillo, en orden a su conservación, mantenimiento y mejora, como para potenciar su conocimiento, uso y disfrute.

Art. 2. Alcance y ámbito de aplicación.

El Plan Especial establece la normativa de aplicación a los espacios urbanos directamente en contacto con el Bien protegido y a aquellos para los cuales el Castillo actúa como estructurador, convirtiéndose en elemento característico y definidor del propio espacio urbano.

De conformidad con el Decreto de Declaración de Monumento Histórico Artístico de 13 de octubre de 1961 (BOE de 7 de noviembre de 1961, el Castillo de Santa Bárbara está formado por la fortaleza y sus murallas.



La aplicación de estas Normas Urbanísticas se extiende al ámbito del Plan Especial cuya delimitación figura en el correspondiente plano de ordenación. Este ámbito incluye el Entorno de Protección del Castillo propiamente dicho.

Art. 3. Finalidades.

La finalidad última del presente Plan Especial es establecer los criterios de intervención de todos aquellos inmuebles y espacios urbanos incluidos dentro del entorno de protección para que, favoreciendo su desarrollo dentro de las previsiones del planeamiento general vigente, no se produzcan alteraciones del carácter arquitectónico o paisajístico del Bien ni se perturbe su contemplación.

Art. 4. Yacimientos arqueológicos

El monte Benacantil configura un yacimiento arqueológico por lo que todas las actuaciones y obras que supongan la alteración del subsuelo del conjunto quedarán sujetas a lo dispuesto en el Título III de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y requerirán la previa intervención arqueológica.





CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN

Art. 5. Ámbito de Protección.

El ámbito de Protección del Castillo de Santa Bárbara está constituido por los inmuebles y espacios públicos que forman el ámbito visual y ambiental inmediato del castillo y aquellos elementos urbanos sobre los que cualquier actuación constructiva pudiera afectar al Bien. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 6. Niveles de Protección.

Por las especiales características del Bien y por su relevante emplazamiento se establecen dos ámbitos de protección distintos:

ENTORNO DE PROTECCIÓN ó NIVEL A.

Este primer nivel constituye el entorno de protección del Bien propiamente dicho, según las determinaciones establecidas por la Ley de Patrimonio. Está formado por los elementos que conforman el carácter arquitectónico, paisajístico o ambiental entendido desde un punto de vista físico. Incluye el entorno más inmediato del Castillo coincidente con el monte Benacantil (incluidas



las edificaciones existentes) tal y como se grafía en el correspondiente Plano de Ordenación.

PROTECCIÓN DE VISUALES ó NIVEL B

Este segundo ámbito está formado por aquellos espacios urbanos exteriores al monte Benacantil que conforman el carácter ambiental del Castillo y por aquellos para los cuales el Castillo define sus propias características como espacios urbanos. Su delimitación se grafía en el correspondiente Plano de Ordenación.

Art. 7. Grados de Protección.

Cada uno de los distintos ámbitos de protección se divide a su vez en tres grados de protección:

7.1 ENTORNO DE PROTECCIÓN ó NIVEL A.

A) GRADO 1. Está formado por los elementos que conforman el carácter arquitectónico del Castillo: la fortaleza la cima del monte, las murallas y su entorno más inmediato.

Este grado conlleva una protección integral, y su uso se limita a funciones directamente relacionadas con el Castillo.

No se permiten otras intervenciones que las que tengan por objeto:

1. La restauración del monumento
2. Las que permitan mejorar la accesibilidad y su conservación

3. Las de mejora del paisaje
4. Las que se realicen con fines de investigación tanto arqueológica como del medio natural.



B) GRADO 2. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter paisajístico del Castillo. Afecta a las a las laderas del Benacantil no construidas históricamente y no incluidas en el grado 1.

Este ámbito está sujeto a una protección de tipo paisajístico. Su principal uso es el de parque público. Las construcciones permitidas en este ámbito tendrán por objeto dotar al monte de aquellas instalaciones que permitan mejorar su capacidad de uso como parque público urbano de carácter metropolitano. Con el objeto de controlar su incidencia sobre el monumento y de que no alteren sus características o su contemplación, se establecen las condiciones de ubicación, disposición y volumen reguladas en el Capítulo 2 del Título 3 de estas Normas.

(Párrafo siguiente modificado por aplicación Sentencia 808/05 del TSJCV)

C) GRADO 3. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter ambiental del Castillo en su relación con la trama urbana. Está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas del monte, los barrios de Santa Cruz, San Roque, Plaza del Puente y el barrio del Raval Roig.

Este ámbito está sujeto a una protección de tipo ambiental. Su uso será básicamente el residencial en los barrios consolidados y el dotacional en las zonas de dominio y uso público. Las intervenciones quedan limitadas con el objeto de regular su incidencia sobre el monumento, las murallas y aquellas zonas del monte afectadas por los grados anteriores de tal modo que no se alteren ni sus características ni su contemplación.

En este ámbito y al objeto de potenciar la relación del monte con sus barrios limítrofes se potenciará en los espacios de dominio público la ubicación de dotaciones.

7.2 PROTECCIÓN DE VISUALES 6 NIVEL B.

A) GRADO 1. Constituido por el primer frente de los barrios de la ciudad cuyas características urbanísticas y de edificación, (tanto desde un punto de vista urbano como histórico), conforman el carácter ambiental del Castillo. Está formado por la zona media del Casco histórico, la Cornisa de San Antón y la parte baja del Raval Roig.

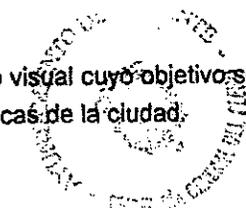
Este ámbito está sujeto a una protección ambiental cuyo objetivo es preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios tanto a nivel arquitectónico como urbanístico.

B) GRADO 2. Constituido por los barrios que guardan con el Castillo un vínculo histórico que condiciona la relación entre el Castillo y la ciudad. Esta formado por el resto del Casco Antiguo y del Barrio de San Antón.

Este ámbito estará sujeto una protección ambiental cuyo objetivo será preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios desde un punto de vista urbanístico y de relación visual con el Castillo.

C) GRADO 3. Este ámbito está constituido por el espacio urbano que conforma el entorno visual del Castillo. Se incluyen en este grado aquellos espacios públicos para los cuales el Castillo actúa como estructurador, convirtiéndose en elemento característico y definidor del propio espacio urbano. Algunos de estos espacios tienen el valor añadido de ser referentes histórico-culturales para la ciudad.

Este ámbito estará sujeto a una protección de tipo visual cuyo objetivo será preservar estas imágenes singulares o características de la ciudad.



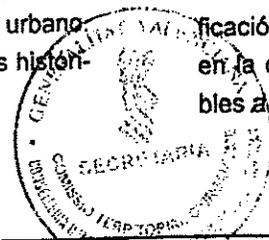
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y USOS.

Art. 8. Condiciones generales de intervención en todo el ámbito de protección.

A) Todas las intervenciones a realizar en el entorno de protección definido por este Plan Especial respetarán las características y valores esenciales del Castillo así como su contemplación. Deberán tener en cuenta los objetivos definidos en las fichas de análisis de este Plan.

(Párrafo siguiente modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

B) Con carácter general ninguna intervención en el ámbito de protección podrá superar la altura de 9 Plantas (B+8) con una altura de cornisa máxima de 29 m, medida sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada. En el caso de que una edificación recaiga a más de una calle, la altura de cornisa máxima se tomará en la calle de cota altimétrica menor. Dichas condiciones no serán aplicables a la zona A.2.b



C) Queda prohibida en todo el entorno de protección, la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que superen la cota máxima definida en el artículo anterior o afecten a la contemplación del Castillo, sus murallas y su entorno más inmediato definido en el Nivel A, grado 1.

Art. 9. Control del desarrollo y ejecución del Plan Especial.

Al objeto de garantizar los objetivos definidos por el Plan Especial, toda intervención pública o privada justificará, con la documentación y formalidades que con carácter específico se regulan en estas normas para cada uno de los niveles de protección, la no-incidencia de las mismas en el Castillo, sus murallas o su entorno más inmediato.

Art. 10. Intervención en aquellas edificaciones existentes que no se adecuan al Plan Especial.

En aquellas edificaciones existentes que no cumplan con las ordenanzas del presente Plan Espacial sólo se autorizarán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Art. 11. Elementos existentes no adecuados al Plan Especial.

Todos los rótulos y carteles publicitarios, conducciones y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que, emplazados dentro del entorno de protección del Plan Especial, no cumplan con las condiciones

establecidas en el Art. 8 de estas ordenanzas se considerarán fuera de ordenación con los efectos previstos en los artículos 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Solo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público y aquellas cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

Se establece un periodo transitorio de tres años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, transcurrido el cual, el Ayuntamiento o los órganos competentes en materia de protección del patrimonio cultural inmueble podrán, oído en su caso el Ayuntamiento, dictar ordenes de ejecución conminando a su retirada.





Art. 12. Delimitación

Está constituido por la totalidad del monte Benacantil. Abarca el espacio comprendido entre las siguientes calles: Av. Jaime II, C. Vázquez de Mella, C. Doña Violante, C. Virgen del Socorro, C. Villavieja, C. Antequera, C. San Juan, Pl. Miguel López, C. Lepanto, C. San Roque, C. Navíos, C. San Rafael, C. San Antonio y C. Teniente Daoiz.

Art. 13. Criterios generales de intervención

Las intervenciones que se realicen en este nivel de protección irán encaminadas a recuperar el monte Benacantil para la ciudad de Alicante, tanto desde el punto de vista físico y medioambiental como de su uso en tanto que espacio dotacional. Deben ir orientadas hacia una mejora real de la calidad de este espacio urbano.

Cualquier intervención que se realice deberá preservar los valores característicos del Castillo y no podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del Monumento y las murallas. Las obras de urbanización irán destinadas a la recuperación medioambiental y paisajística del monte Benacantil y a lograr una mejora de su accesibilidad desde la ciudad, con el objetivo fundamental de fomentar el uso del monte como parque urbano. Deberán ser objeto de los correspondientes proyectos que deberán garantizar el tratamiento homogéneo para todo este



ámbito y para todos los elementos que formen parte del espacio urbano, desde la pavimentación hasta el mobiliario urbano.

Art. 14. Autorización de intervenciones

Toda intervención, pública o privada, que se realice dentro de este nivel de protección deberá justificar el cumplimiento de este Plan Especial. Con carácter general, deberán ser autorizadas por la Conselleria competente en materia de cultura y conservación del patrimonio histórico, previamente a la concesión de la licencia municipal cuando fuere preceptiva y en cualquier caso antes de su ejecución. Todas las intervenciones requerirán, para su trámite autorizativo, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Este último aspecto será evaluado por el técnico municipal de cuyo sopeado informe el Ayuntamiento podrá derivar la no necesidad de trámite autorizativo previo en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de los inmuebles que no tengan reconocimiento individualizado de Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local, y que, por su planteamiento, técnica y alcance no supongan poner en peligro los valores del edificio, en sí mismo y/o en contribución a los valores generales del entorno.

En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura y conservación del patrimonio histórico en el plazo de 10 días la concesión de la licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubica-

ción y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.

Los proyectos de intervención deberán justificar, en anexo específico, el cumplimiento de la normativa regulada en estas normas.

Las intervenciones en el monte (grados 1 y 2 del nivel de protección A) deberán contener los correspondientes estudios de flora, fauna y arqueología que determinen las zonas de interés natural a proteger y los restos arquitectónicos históricos a conservar.

Al objeto de poder comprobar la incidencia de las intervenciones y en concreto el cumplimiento de las alturas máximas permitidas, los proyectos incluirán un plano de situación, realizado sobre plano topográfico, donde se especifiquen las cotas del terreno y de las construcciones que sirven para establecer esas alturas máximas, según se regula más adelante. Así mismo se incluirán los planos de sección necesarios que justifiquen el cumplimiento de lo anterior.

Se aportarán perspectivas o fotomontajes de las nuevas edificaciones que permitan valorar su incidencia (tanto en las características arquitectónicas y paisajísticas como a nivel visual) sobre el Castillo, las murallas y su entorno más inmediato definido en el nivel A Grado 1.

En los proyectos de intervención sobre las murallas o demás edificios catalogados, a demás de la documentación necesaria para la correcta definición del proyecto, se deberá acompañar:

- Planos del estado actual a escala mínima 1/100
- Sobre los planos anteriores se identificarán los elementos o zonas que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

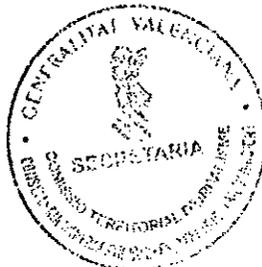
CAPÍTULO 1. NIVEL A. GRADO 1.

Art. 15. Delimitación

Este ámbito está formado por los elementos que conforman el carácter arquitectónico del Monumento: la cima del monte Benacantil y su entorno más inmediato. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 16. Condiciones de los usos

El único uso permitido es el dotacional en su categoría de espacio libre público-parque urbano. Se fomentarán las actividades socio-culturales encaminadas a la divulgación de los valores históricos y arquitectónicos del Castillo y las murallas. Las actividades relacionadas con el ocio deberán ser compatibles con la necesaria protección del espacio natural.



Art. 17. Condiciones de la edificación

Se permiten exclusivamente las obras de conservación y restauración de las construcciones existentes: los elementos de cerramiento del Castillo y las murallas. No está permitida la construcción de ninguna edificación de nueva planta.

Se entiende por obras de conservación aquellas necesarias para mantener las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el art. 86 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

Se entiende por obras de restauración aquellas que tienen por objeto la recuperación de la imagen original de los elementos constructivos y suponen el mantenimiento íntegro de todos y cada uno de sus componentes, la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de los elementos desaparecidos.

Las intervenciones respetarán las características y valores esenciales de las construcciones. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales. En caso de que se autorice alguna supresión deberá quedar debidamente documentada.

No se autorizarán las reconstrucciones totales o parciales de las construcciones salvo que la pervivencia de elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan, y tampoco cualquier añadido que falsee la autenticidad histórica.



Con el fin de no desvirtuar los elementos originales y de permitir la reversibilidad de la actuación se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación.

Art. 18. Condiciones de la urbanización

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Irán encaminadas a la recuperación y habilitación como recorridos peatonales de los senderos existentes y de los itinerarios que puedan integrarse en las murallas. Sólo se permitirá la apertura de nuevos viarios de circulación rodada de uso restringido a los distintos servicios de mantenimiento del parque. Éstos tendrán un ancho máximo de 2,50 metros. El tratamiento superficial de la red de circulación, tanto rodada como peatonal, será de tierra.
2. Los muros y las construcciones necesarias para la contención de tierras se diseñarán de tal modo que queden integrados en el paisaje. Con objeto de disminuir su impacto visual se ejecutarán de piedra natural arenisca - caliza (de características similares a la que conforma el monte) o de hormigón coloreado de tonalidad similar a las tierras del monte. Se permitirán los revestimientos de piedra natural arenisca-caliza.
3. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.
4. La red de alumbrado se proyectará procurando minimizar su impacto visual. Con este fin se evitará al máximo la implantación de báculos de alumbrado, optando por una iluminación de pequeño porte, tipo balizamiento.
5. La plantación de especies vegetales y el ajardinamiento en general deberá ser objeto de un estudio medioambiental que analice la totalidad

del monte, fije los criterios de intervención y determine las especies a proteger y las de nueva plantación. Se deberán potenciar las características propias del monte. Como criterio general, el ajardinamiento y plantación de nuevo arbolado se concentrará en las laderas este y norte del monte, las más boscosas en la actualidad. No se permite la plantación de arbolado ni especies vegetales de gran porte en el ámbito de la ladera sur del monte comprendido entre la muralla este, el castillo y la muralla de poniente.

6. Los proyectos de urbanización contemplarán la implantación del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras etc) para el correcto funcionamiento y uso del parque.
7. Se prohíbe la colocación de rótulos y carteles publicitarios. Sólo se autorizará la instalación de rótulos indicadores, señalizadores o informativos del castillo y del monte que deberán ser objeto de un diseño riguroso y homogéneo para todo el parque.



CAPÍTULO 2. NIVEL A. GRADO 2.

Art. 19. Delimitación

Este ámbito está formado por el resto de las laderas no construidas del monte Benacantil. Constituye el espacio urbano que conforma el carácter paisajístico del castillo. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 20. Condiciones de los usos

El uso principal es el dotacional en su categoría de espacio libre público-parque urbano. Como usos permitidos se admiten el dotacional en su categoría de equipamiento socio-cultural y el terciario en su categoría de restaurantes, bares y cafeterías.

Se fomentarán las actividades socio-culturales encaminadas a la divulgación de los valores históricos y arquitectónicos del Castillo y las murallas. Se tratará de aprovechar las características naturales de este entorno para la creación de áreas de esparcimiento relacionadas con el ocio que deberán ser compatibles con la necesaria protección del espacio natural.

Art. 21. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas

Como norma general la edificación deberá estar vinculada a las áreas de esparcimiento que se generen en el parque y a las zonas de encuentro de este ámbito con los entornos de protección colindantes.

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención:

1. Zona 2a. Laderas Norte y Sur del Benacantil

La edificación se dispondrá en las áreas de esparcimiento que se definen en el correspondiente plano de ordenación, al servicio de éstas.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de una.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 5 metros.

El diseño de la edificación y los materiales de acabado deberán integrarse en el entorno, usando colores y texturas que reduzcan al máximo su impacto visual.

Las edificaciones no podrán ocupar una superficie construida superior al 5% de la superficie del área de esparcimiento a la que estén vinculadas y en ningún caso más de 500 m² para cada una de estas áreas. Ninguna edificación podrá tener una superficie construida superior a 150 m².

Las edificaciones existentes en la actualidad en estas áreas computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima construible.

(Párrafo siguiente anulado-modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

2. Zona 2b. Ladera Oeste del Benacantil. Cornisa de San Antón
No se permitirá edificar en esta zona

3. Zona 2c. Ladera Sureste del Benacantil. Raval Roig

Se permitirá la construcción en el área de la balsa existente al final de la calle San Cayetano con las siguientes condiciones:

La nueva edificación se ubicará colindante al edificio nº 24 de la calle San Cayetano.

La tipología será la de bloque exento.

El número máximo de plantas será de dos.

La altura máxima, medida desde el encuentro de la edificación con el terreno, en cualquier punto de su perímetro, hasta la parte superior del elemento más alto (cubierta, maquinaria etc), será de 7 metros.

La superficie máxima construida será de 150 m².



Art. 22. Condiciones de urbanización.

Las obras de urbanización irán encaminadas a la creación de nuevos accesos al monte y al Castillo desde sus barrios colindantes y de itinerarios peatonales que permitan la conexión de las distintas áreas del parque entre sí, facilitando el uso del monte por los ciudadanos. Sólo se permitirá la apertura de nuevos viarios de circulación rodada de uso restringido a los distintos servicios de mantenimiento del parque. Éstos tendrán un ancho máximo de 2,50 metros. El tratamiento superficial de la red de circulación, tanto rodada como peatonal, será de tierra, gravilla o piedra natural.

El resto de las condiciones de urbanización serán las mismas que las establecidas en el Art. 17 para el ámbito de protección Nivel A Grado 1.

CAPÍTULO 3. NIVEL A. GRADO 3

Art. 23. Delimitación

(Párrafo siguiente modificado como consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV)

Este ámbito está formado por las zonas de la ladera del Benacantil en contacto con la ciudad y que conforman el carácter ambiental del Castillo, entendido desde un punto de vista urbano. Se trata de los bordes de la ciudad histórica construidos en las faldas del monte, los barrios de Santa Cruz, San Roque y el barrio del Raval Roig. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 24. Condiciones de los usos

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención con las siguientes condiciones de uso:

(Apartado 1 anulado por Sentencia 808/05 del TSJCV. La zona A.3.a que regulaba dicho apartado se anula, quedando incluido su ámbito en la zona A.2.b)

2. Zona 3b. Santa Cruz– San Roque – Plaza del Puente

El uso principal es el de residencial unifamiliar y colectivo. Como usos complementarios se admiten las oficinas, los talleres domésticos, el pequeño comercio, el alojamiento temporal, los restaurantes, bares, cafeterías, salas de exposiciones, salas de conferencia, locales de reunión y equipamientos públicos y privados.

3. Zona 3c. Raval Roig.

El uso principal es el residencial colectivo. Como usos complementarios se admiten el terciario y el dotacional en todas sus modalidades.

Al objeto de permitir un acceso al monte desde esta zona, se destinará a viario las dos parcelas que se graffan en el plano de ordenación O2, de tal modo que se permita la conexión con un camino de ronda al monte por la ladera sur.



Art. 25. Condiciones de la edificación

(Apartado 1 anulado por Sentencia 808/05 del TSJCV. La zona A.3.a que regulaba dicho apartado se anula, quedando incluido su ámbito en la zona A.2.b)

2. Zona 3b. Santa Cruz- San Roque – Plaza del Puente

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial del Casco Antiguo del Municipio de Alicante.

3. Zona 3c. Raval Roig

La tipología será la de bloque adosado, de tal modo que los paramentos de la edificación recayentes al monte deberán tener tratamiento de fachada.

El número máximo de plantas será de 7 más ático.

Art. 26. Condiciones de la urbanización

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Se adoptará un diseño coherente e integrado en su entorno urbano. Será de carácter homogéneo para cada una de las zonas incluidas en este nivel y para todos los elementos que forman parte del espacio urbano, desde la pavimentación y sus elementos complementarios hasta el mobiliario urbano.
2. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.
3. La red de alumbrado se proyectará procurando minimizar el impacto a la contemplación del castillo. En las calles se instalarán las luminarias

preferentemente sobre las fachadas, evitando la colocación de báculos en los ejes de las calles peatonales.

4. Los proyectos de urbanización contemplarán la implantación del mobiliario urbano necesario tanto (bancos, papeleras etc) para el correcto funcionamiento y uso de los espacios públicos como para favorecer la contemplación del Castillo.
5. Se prohíbe la colocación de rótulos y carteles publicitarios que afecten a la contemplación del Castillo, las murallas y su entorno más inmediato definido en el Nivel A Grado 1. Se podrá autorizar la instalación de rótulos indicadores, señalizadores o informativos del castillo que deberán ser objeto de un diseño riguroso y homogéneo para todo el entorno.





Art. 27. Delimitación

Este segundo nivel está formado por un lado, por los espacios urbanos exteriores al monte Benacantil que conforman, conjuntamente con él, el carácter ambiental del Castillo de Santa Bárbara de Alicante, y por otro, por aquellos espacios para los cuales el Castillo define sus propias características urbanas.

Se regula en este nivel las intervenciones que, llevadas a cabo en este ámbito, afecten el carácter ambiental del Castillo de Santa Bárbara, así como aquellas que puedan perturbar la contemplación del Bien y las murallas.

Art. 28. Criterios generales de intervención

Las intervenciones que se realicen en este nivel de protección no podrán afectar el carácter ambiental del Castillo y del monte Benacantil ni entorpecer la recuperación de la relación de la ciudad con ellos desde el punto de vista urbano, histórico y visual.

No se permite la implantación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones, antenas y aparatos de instalaciones o cualquier otro elemento impropio que afecte a la contemplación del Castillo.

No se podrán alterar las condiciones existentes de visibilidad y contemplación del bien, salvo que éstas se hubieran producido de forma anómala por



desaparición de edificaciones, en cuyo caso la nueva edificación deberá mantener, al menos, las condiciones existentes anteriores al derribo.

En ningún caso se permitirá aumento de volumen en edificaciones ni modificaciones en aquellas vistas que constituyen la imagen histórica o cultural del Castillo según se determina en el plano de información I3 y en las correspondientes hojas de análisis que conforman el apartado de análisis urbano.

Art. 29. Autorización de intervenciones

En las intervenciones que se realicen dentro de este nivel de protección no se requerirá autorización de la Conselleria competente en materia de cultura y protección del patrimonio histórico, salvo en aquellos supuestos que, por la aplicación de otra normativa sectorial, fuera preceptiva. El Ayuntamiento, mediante la concesión de la correspondiente licencia de intervención, verificará el estricto cumplimiento de este Plan Especial y de sus Normas.

Los proyectos de intervención deberán justificar, en anexo específico, el cumplimiento de la normativa regulada en estas normas.

Se aportarán fotografías del estado actual y perspectivas o fotomontajes de las nuevas edificaciones que permitan valorar su incidencia (tanto en las características arquitectónicas y paisajísticas como a nivel visual) sobre el Castillo, las murallas y su entorno más inmediato definido en el nivel A Grado 1.

CAPÍTULO 1. NIVEL B. GRADO 1



Art. 30. Delimitación

Este ámbito está formado por aquellas zonas de la ciudad que conforman el carácter ambiental del Castillo. Comprende la zona media del Casco Antiguo, la comisa de San Antón y la parte baja del Raval Roig. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Está sujeto a una protección ambiental, cuyo objetivo es preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios tanto a nivel arquitectónico como urbanístico.

Art. 31. Condiciones generales de intervención

Como norma general las intervenciones respetarán las características morfológicas y tipológicas originales de los barrios en que se incluye, tanto a nivel urbanístico como arquitectónico, y no podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del Monumento.

Art. 32. Condiciones particulares de las edificaciones delimitadas por zonas

En función de su situación se definen 3 zonas de intervención:



1. Zona 1a. Cornisa de San Antón

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB + 2) con una altura de cornisa máxima de 10 metros sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. En el caso de que la edificación recaiga a más de una calle la altura máxima de cornisa se tomará en ambas calles sin que en ningún caso esto suponga el incremento de alturas en la calle posterior. A estos efectos se establece que la edificación de mayor altura no podrá ocupar un fondo edificable superior a la mitad de la profundidad de la parcela. Por encima de esta altura y con una altura máxima de 3 metros hasta la cara inferior del forjado, se permitirá la construcción de una planta ático retranqueada mínimo 3 metros respecto de todas sus fachadas. Todos los elementos de coronación o instalaciones deberán quedar contenidos en esta planta no pudiendo sobrepasar esta altura. No se permitirá la aparición de pérgolas, paramentos o falsas fachadas que incrementen visualmente el volumen de la edificación. Únicamente se permitirán antepechos de 1,50 m de altura sobre la línea de cornisa.

En las calles perpendiculares al monte, Concepción, Gallo, Platos, Desengaño, Peligro, Olvido y Esperanza se prohíben los elementos volados cerrados. Sólo se permite el vuelo de balcones y balconadas abiertos no mayores de 35 cm. El frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto del forjado. Las barandillas no podrán ser cerramientos continuos ni opacos ni transparentes; deberán ser de rejería compuestos por combinación de elementos ligeros.

En estas calles se prohíbe la colocación de toldos o capotas adosados a la fachada en cualquiera de sus plantas, así como la colocación de rótulos y carteles publicitarios que sobresalgan más de 15 cm de las fachadas o que estén dispuestos sobre estas.

2. Zona 1b. Cornisa del Casco Histórico.

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial del Casco Antiguo del Municipio de Alicante.

3. Zona 1c. Raval Roig.

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial de Reforma Interior del Raval Roig.

Art. 33. Condiciones de los usos

La regulación de usos será la establecida por el Plan General y los diversos Planes Especiales de cada una de las zonas incluidas en este nivel.

Art. 34. Condiciones de urbanización

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:

1. Se potenciarán los recorridos que comuniquen estos barrios con el monte y el Castillo o desde los que se permita su contemplación. Se atenderá especialmente a los que permitan una mayor capacidad de uso turístico o recreativo. (Conexión peatonal con el Postiguet)
2. Se adoptará un diseño coherente e integrado en su entorno urbano. Será de carácter homogéneo para cada uno de los barrios incluidos en este nivel y para todos los elementos que forman parte del espacio urbano, desde la pavimentación y sus elementos complementarios hasta el mobiliario urbano.
3. Las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, teléfono, etc. deberán ser soterradas. Los proyectos que se elaboren deberán contemplar asimismo el soterramiento de las redes existentes.



4. La red de alumbrado se proyectará procurando minimizar el impacto a la contemplación del castillo. En las calles se instalarán las luminarias preferentemente sobre las fachadas, evitando la colocación de báculos en los ejes de las calles peatonales.
5. Los proyectos de urbanización contemplarán la implantación del mobiliario urbano necesario (bancos, papeleras etc) tanto para el correcto funcionamiento y uso de los espacios públicos como para favorecer la contemplación del Castillo.
6. Se podrá autorizar la instalación de rótulos indicadores, señalizadores o informativos del castillo que deberán ser objeto de un diseño riguroso y homogéneo para todo el entorno.

CAPÍTULO 2. NIVEL B. GRADO 2

Art. 35. Delimitación

Este ámbito está formado por los barrios que guardan con el Castillo un vínculo histórico que condiciona la relación entre el Castillo y la ciudad. Esta formado por el resto del Casco Antiguo y del Barrio de San Antón. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.



Art. 36. Condiciones generales de intervención

El objetivo de la protección en este nivel será preservar las características morfológicas y tipológicas de estos barrios desde un punto de vista urbanístico y de relación visual con el Castillo.

Como norma general las intervenciones respetarán las características morfológicas y tipológicas originales de los barrios en que se incluye a nivel urbanístico y no podrá alterar el carácter paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del Monumento.

Art. 37. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas

En función de su situación se definen 6 zonas de intervención:

1. Zona 2a. Zona media del Barrio de San Antón.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB + 2) con una altura de cornisa máxima de 10 metros sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. En el caso de que la edificación recaiga a más de una calle la altura máxima de cornisa se tomará en ambas calles sin que en ningún caso esto suponga el incremento de alturas en la calle posterior. A estos efectos se establece que la edificación de mayor altura no podrá ocupar un fondo edificable superior a la mitad de la profundidad de la parcela. Por encima de esta altura y con una altura máxima de 3 metros hasta la cara inferior del forjado, se permitirá la construcción de una planta ático retranqueada mínimo 3 metros respecto de todas sus fachadas. Todos los elementos de coronación o instalaciones deberán quedar contenidos en esta planta no pudiendo sobrepasar esta altura. No se permitirá la aparición de pérgolas, paramentos o falsas fachadas que incrementen visualmente el volumen de

la edificación. Únicamente se permitirán antepechos de 1,50 m de altura sobre la línea de cornisa.

En las calles Esperanza y Empeinado se prohíben los elementos volados cerrados, solo se permite el vuelo de balcones y balconadas abiertos no mayores de 35 cm. El frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto del forjado. Las barandillas no podrán ser cerramientos continuos ni opacos ni transparentes, deberán ser de rejería compuestos por combinación de elementos ligeros.

En estas calles se prohíbe la colocación de toldos o capotas adosados a la fachada en cualquiera de sus plantas, así como la colocación de rótulos y carteles publicitarios que sobresalgan más de 15 cm de las fachadas o que estén dispuestos sobre éstas.

2. Zona 2b. Zona baja del Barrio de San Antón.

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas (PB + 3) con una altura de cornisa máxima de 13 metros sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. En el caso de que la edificación recaiga a más de una calle la altura máxima de cornisa se tomará en ambas calles sin que en ningún caso esto suponga el incremento de alturas en la calle posterior. A estos efectos se establece que la edificación de mayor altura no podrá ocupar un fondo edificable superior a la mitad de la profundidad de la parcela.

3. Zona 2c. Frente de la Calle de San Vicente

La altura máxima de la edificación será de cinco plantas (PB + 4) con una altura de cornisa máxima de 16 metros sobre la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada

4. Zona 2d. Zona media del Casco Histórico.

Serán de aplicación las condiciones de la edificación reguladas para este ámbito en el Plan Especial del Casco Antiguo del Municipio de Alicante.

5. Zona 2e. Zona Baja del Casco Histórico. Frentes de la Rambla de Méndez Núñez, Explanada de España y Avenida de Juan Bautista Lafora.

La altura máxima de la edificación será de ocho plantas (PB + 7) con una altura de cornisa máxima de 26 metros sobre la rasante.

6. Zona 2f. Puerto.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB + 2) con una altura de cornisa máxima de 10 metros sobre la rasante.

Art. 38. Condiciones de los usos

La regulación de usos será la establecida por el Plan General y los diversos Planes Especiales de cada una de las zonas incluidas en este nivel.



CAPÍTULO 3. NIVEL B. GRADO 3

Art. 39. Delimitación.

Este ámbito está constituido por el espacio urbano que conforma el entorno visual del Castillo. Está formado por el frente marítimo entre la avenida de Villajoyosa y la plaza de Galicia, el ámbito situado entre los montes Benacantil y Tossal y el configurado por la avenida de Denia. Su delimitación se define en el correspondiente plano de ordenación.

Art. 40. Criterios generales de intervención.

El objetivo de la protección en este nivel es mantener la relación visual entre el Castillo y los Espacios Públicos más relevantes de la ciudad: playas del Postiguet y Cocó, el Puerto, el Castillo de San Fernando y el monte Tossal; así como mantener viva la relación castillo-ciudad apreciable desde algunas de las entradas históricas a la ciudad como la Av. de Denia. Ninguna intervención en este nivel de protección impedirá la contemplación del bien desde los siguientes lugares indicados en el plano de ordenación: El muelle de Poniente del Puerto, el Castillo de San Fernando, el parque del monte Tossal, el final de la Avenida de Alcoy en la explanada de Campoamor, la Avenida de Denia desde la plaza de las Naciones hasta el cruce con la Calle López de Osaba y la Avenida de Villajoyosa a la altura de la Cante-
ra.

Art. 41. Condiciones particulares de la edificación delimitadas por zonas.

Se definen las siguientes zonas de intervención:

1. Zona 3a. Frente de la Plaza de Toros en la Plaza de España y Explanada de Campoamor.
La altura máxima de la edificación será de cinco plantas (PB + 4) con una altura de cornisa máxima de 17 metros sobre la rasante.
2. Zona 3b. Ronda del Castillo de San Fernando.
La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas (PB + 4) con una altura de cornisa máxima de 17 metros sobre la rasante,
3. Zona 3c. Frente de la Explanada de España.

La altura máxima de la edificación será de ocho plantas (PB + 7) con una altura de cornisa máxima de 26 metros sobre la rasante.

4. Zona 3d. Raval Roig , Avenida de Villajoyosa y Calle Arquitecto Jover
La altura máxima de la edificación será de ocho plantas (PB + 7) con una altura de cornisa máxima de 26 metros sobre la rasante.

5. Zona 3e. La Goteta. Fachada sur de la Avenida de Denia
La altura máxima de la edificación será de siete plantas (PB + 6) con una altura de cornisa máxima de 23 metros sobre la rasante.

6. Zona 3f. Sector comprendido entre las calles López de Osaba, Vázquez de Mella, Manuel Penalva y Avenida de Denia.
La altura máxima de la edificación será de seis plantas (PB + 5) con una altura de cornisa máxima de 20 metros sobre la rasante. En el caso de que una edificación recaiga a más de una calle, la altura de cornisa máxima se tomará en la calle de cota altimétrica mayor, siendo en cualquier caso de aplicación la condición establecida en el artículo 8 de las presentes ordenanzas.



DISPOSICIÓN FINAL

1. El contenido y las determinaciones establecidas en este Plan Especial prevalecen frente a las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y demás instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo, con la salvedad contenida en el párrafo siguiente.

2. La normativa establecida por estas normas urbanísticas regula las condiciones de intervención dentro del entorno de protección exclusivamente desde la perspectiva de la protección de los valores característicos del Castillo de Santa Bárbara. Cualquier otro instrumento de planeamiento que tenga en cuenta otros criterios urbanísticos puede ser más restrictivo con los parámetros establecidos por este Plan, pudiendo determinar menor número de plantas, altura reguladora, coeficientes de ocupación, vuelos etc.

3. Las disposiciones contenidas en las presente Normas Urbanísticas se aplicarán sin perjuicio de lo previsto por las distintas normativas sectoriales que sean de aplicación en el ámbito del Plan Especial.

4. En todo lo no previsto expresamente en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en sus respectivos ámbitos, las Normas Urbanísticas del citado Plan General así como las ordenanzas del Plan Especial del Casco Antiguo del municipio de Alicante.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Plan Especial del Monte Benacantil y cuantas disposiciones del Plan General u otros instrumentos urbanísticos sean contrarias a lo dispuesto en este Plan Especial sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Final de estas normas urbanísticas.

Este Texto Refundido incluido en la Modificación Puntual nº 1 es consecuencia de la Sentencia 808/05 del TSJCV, de 9 de mayo de 2005, que anula determinados apartados del articulado original del Plan Especial tal como fue aprobado definitivamente por resolución del Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de 29 de Octubre de 2003.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INTERACCIONS, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 14 JUN 2012

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



PLANOS DE ORDENACIÓN



01.	DELIMITACIÓ DE ENTORNO	E 1/5.000
02.	NIVELES DE PROTECCIÓ	E 1/5.000
03.	ZONAS DE ORDENACIÓ. ENTORNO DE PROTECCIÓ NIVEL A.	E 1/2.000
04.	ZONAS DE ORDENACIÓ. NIVEL B GRADOS 1 Y 2	E 1/2.500
05.	ZONAS DE ORDENACIÓ. NIVEL B GRADOS 3A,3B	E 1/2.500
06.	ZONAS DE ORDENACIÓ. NIVEL B GRADO 3C	E 1/2.500
07.	ZONAS DE ORDENACIÓ. NIVEL B GRADOS 3D, 3E, 3F	E 1/2.500
08.	ADECUACIÓ AL PLAN	E 1/3.000

