

**PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACION
ALICANTE**

MODIFICACIONES PUNTUALES - 12



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MP. 13, DEF

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL N^o 12

PLAN GENERAL DE ORDENACION
DE ALICANTE

Arq. MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Mayo de 1999



I N D I C E

- 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.
- 2.- VISION GLOBAL DE LAS MODIFICACIONES.
- 3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
 - 3.1. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA ORDENACION PORMENORIZADA EN SUELO URBANO.
 - 3.1.1. Apertura de un nuevo viario entre las calles del Greco y La Albufereta y variación de las alineaciones de la calle del Arco y del Pasaje del Armiño.
 - 3.1.2. Apertura de un nuevo vial, travesía del Camino de las Parras, y recalificación de un suelo como Espacio Libre Ajardinado.
 - 3.1.3. Ampliación de la sección de unos tramos de las calles Linares y Alvarado.
 - 3.1.4. Modificación de la alineación del tramo final de la Avda. de la Costa Blanca.



3.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS NORMAS URBANISTICAS.

- 3.2.1. Homogeneización de la cartografía urbanística (art.5).
- 3.2.2. Flexibilización de las condiciones de volumen para las edificaciones dotacionales en el Suelo No Urbanizable Común Rústico (art.47).
- 3.2.3. Parcelas con distinta calificaciones y condiciones para impedir la posibilidad de dejar parcela inedificable (art. 51).
- 3.2.4. Prohibición de apertura de huecos en medianerías (art. 59).
- 3.2.5. Especificación de las condiciones de los cerramientos en linderos (art. 60).
- 3.2.6. Modificación automática de las Normas Urbanísticas si existe variación de las Normas de Habitabilidad y Diseño (art.90)
- 3.2.7. Adecuación de las condiciones de los centros docentes a la normativa sectorial propia (art. 102).
- 3.2.8. Corrección de un error material y reducción del retranqueo al testero en Renovación de Periferias (art. 129).
- 3.2.9. Clarificación y modificación de las condiciones de retranqueo en Edificación Abierta (art. 141).
- 3.2.10. Modificación de las condiciones de los elementos salientes y de los cerramientos en Edificación Abierta (art. 142).



- 3.2.11. Permisibilidad de ocupación total de la planta baja y aumento del fondo edificable en el Grado 2 en Núcleos Periféricos (art. 147).
- 3.2.12. Clarificación y modificación de las condiciones de retranqueo en Vivienda Unifamiliar (art. 153).
- 3.2.13. Modificación de las condiciones de los elementos salientes y de los cerramientos en Vivienda Unifamiliar (art. 154).
- 3.2.14. Aumentar la ocupación máxima permitida en las parcelas de Segunda Residencia (art. 167).



1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó definitivamente el 27 de marzo de 1987 y se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria, en el sentido de que buena parte de sus previsiones se han desarrollado, y de que la aplicación de la normativa urbanística, que constituyó un cambio integral respecto a la normativa anterior, se viene aplicando sin mayores problemas prácticos.

Esta visión general favorable al desarrollo del P.G.M.O. no obsta para reconocer que determinados aspectos del mismo no funcionan o se van quedando desfasados. Ello, unido a necesidades no previstas que van surgiendo, hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las once modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que, en realidad, cada una de ellas podría considerarse como varias modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducidas es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos puntuales concretos que variaban el contenido del Plan Gneral.

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer algunas modificaciones al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han relevado inadecuados y modificaciones que se han visto precisas introducir para satisfacer necesidades que han sobrevenido con el paso del tiempo.



2.- VISION GLOBAL DE LAS MODIFICACIONES.

La forma de exposición de estas Modificaciones Puntuales-12 (MP/12) es la misma que la seguida en el resto de las modificaciones de carácter general, sin perjuicio de su agrupación en un expediente único, se describen y justifican pormenorizadamente cada una de ellas, agrupándose a efectos expositivos según el tipo de alteración del planeamiento que representan (Ordenación pormenorizada en suelo urbano y Normas Urbanísticas).

Las modificaciones relativas a la Ordenación pormenorizada del Suelo Urbano son 4: dos tiene por objeto la apertura y/o modificación de viarios para permitir un mejor drenaje superficial de las aguas de escorrentía de lluvias y las otras dos se refieren a pequeñas variaciones en las alineaciones de viarios que se han considerado conveniente realizar.

Las modificaciones de artículos de las Normas Urbanísticas son 14, que corresponden: correcciones de algunos aspectos de las Condiciones Generales de la Edificación y Uso del Suelo y modificación de algunas Condiciones Particulares de la Edificación de zonas de Calificación Pormenorizada.



3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

3.1. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA ORDENACION PORMENORIZADA EN SUELO URBANO.

3.1.1. Apertura de un nuevo viario entre las calles El Greco y La Albufereta y variación de las alineaciones de la calle del Arco y del Pasaje del Armiño.

A.- Objeto:

Permitir la salida de las aguas superficiales de lluvia, para lo que es necesario realizar la apertura de un nuevo viario entre la calle del Greco y la avenida de La Albufereta y variación de las alineaciones de la calle del Arco y del Pasaje del Armiño, para ampliar dichos viarios y poder tener unas condiciones mínimas adecuadas para un tráfico vehicular.

B. Justificación:

En los momentos presentes, cuando se producen lluvias de una cierta intensidad, el agua de escorrentia propia de la zona y, fundamentalmente, la proveniente de la avenida de Denia, que penetra a la zona por la calle del Greco, hace que se concentre el agua en la confluencia de esta calle con el Pasaje del Armiño, sin que tenga salida por viario público, lo que provoca inundaciones en las parcelas próximas, si bien la existencia de un solar permite, coyunturalmente, la salida del agua embalsada desde este punto a la Avda. de la Albufereta.

Esta situación es necesario corregirla mediante la creación de un viario que una la calle del Greco con la avenida de La Albufereta. No es posible situar este viario en el solar antes referido, ya que desembocaría en la glorieta prevista en la avenida de Denia, lo que dificultaría



enormemente el tráfico de esta rotonda; así pues es necesario situar el viario separando una cierta distancia de la glorieta. Para ello se ha elegido una parcela que, estando situada en un lugar adecuado para permitir la salida de las aguas superficiales de lluvia, en los momentos presentes dispone de una edificación en no buenas condiciones constructivas y que está en venta, de forma que los perjuicios que se provocan son los menores posibles.

Una vez que esté ejecutado este viario será preciso cortar la comunicación de la Avda. de Denia con la calle del Greco, impidiendo que las aguas penetren a esta calle. Ello obligará a una redistribución de los tráficos vehiculares de la zona, lo que aconseja ampliar la calle del Arco (con anchos actuales de unos 4 m) y el Pasaje del Armiño (de 2'50 m aproximado de ancho), ya que con las dimensiones actuales es totalmente imposible que puedan cumplir esa función.

C. Documentación a la que afecta:

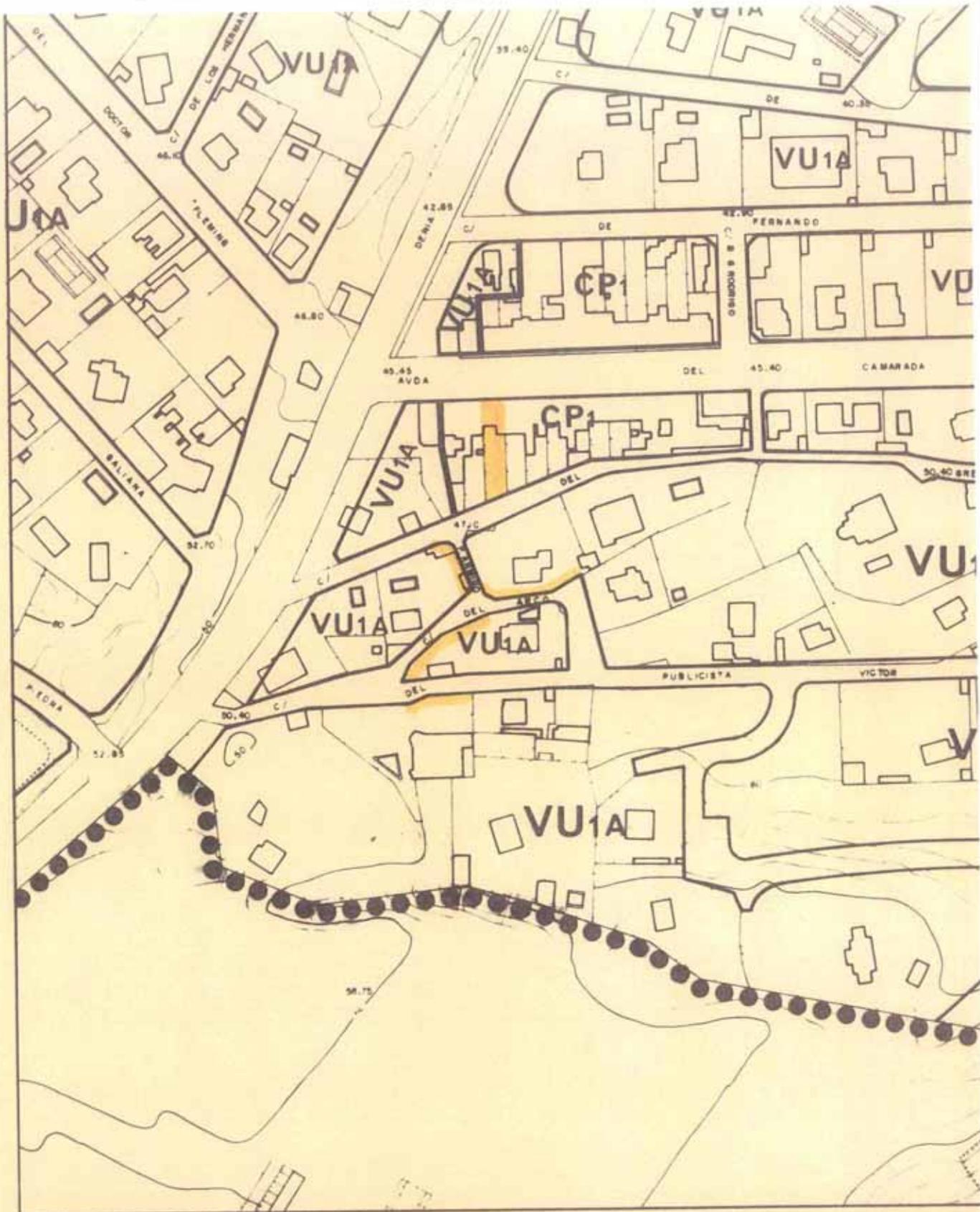
Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2B y 3A respectivamente, Hoja G-11.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos, según P.G.M.O. vigente. Nº 2B y 3A; Hoja G-11.

E. Contenido de la Modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación propuesta. Nº 2B y 3A; Hoja G-11.



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

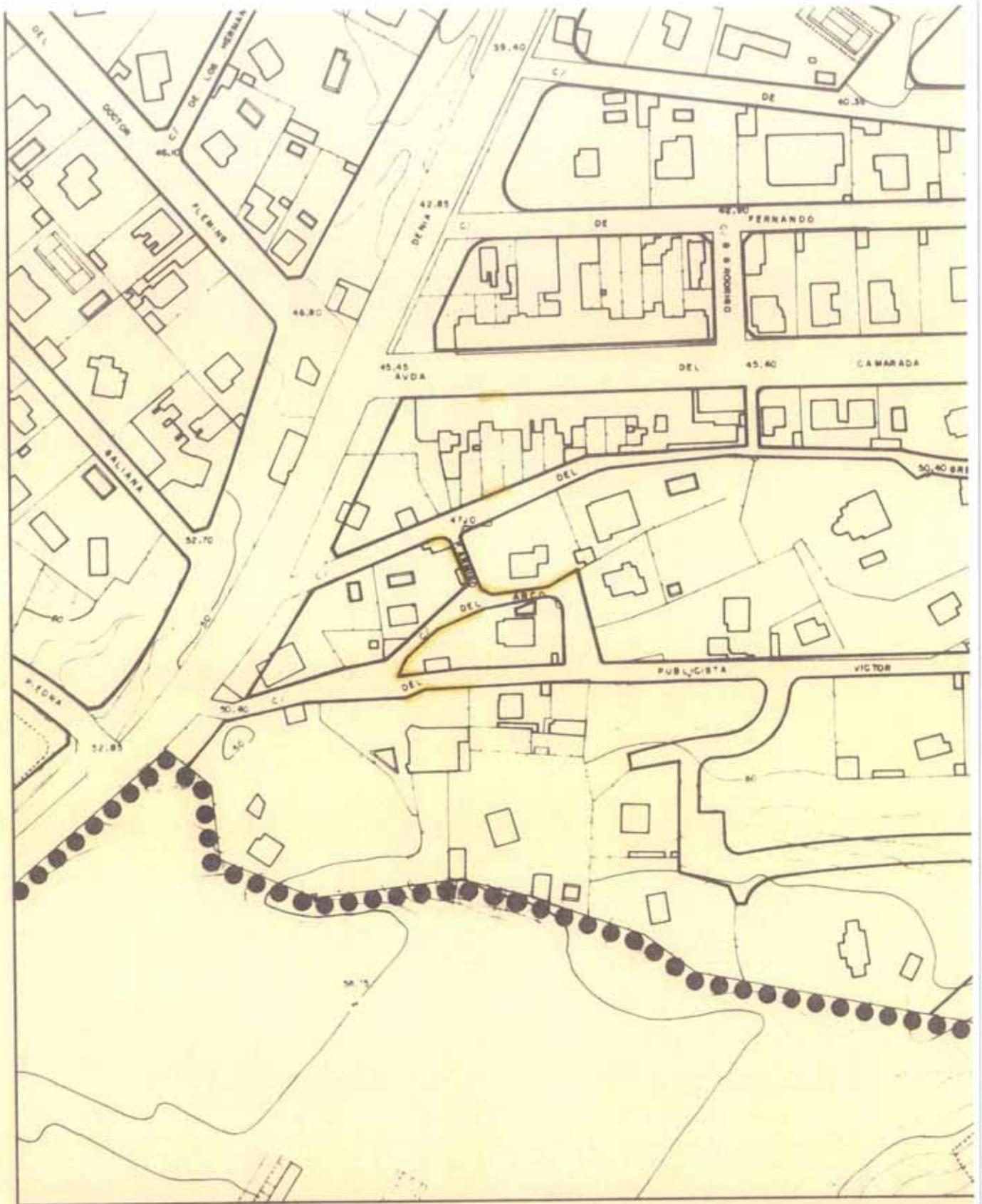
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**
SERIE: **B**
HOJA: G-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

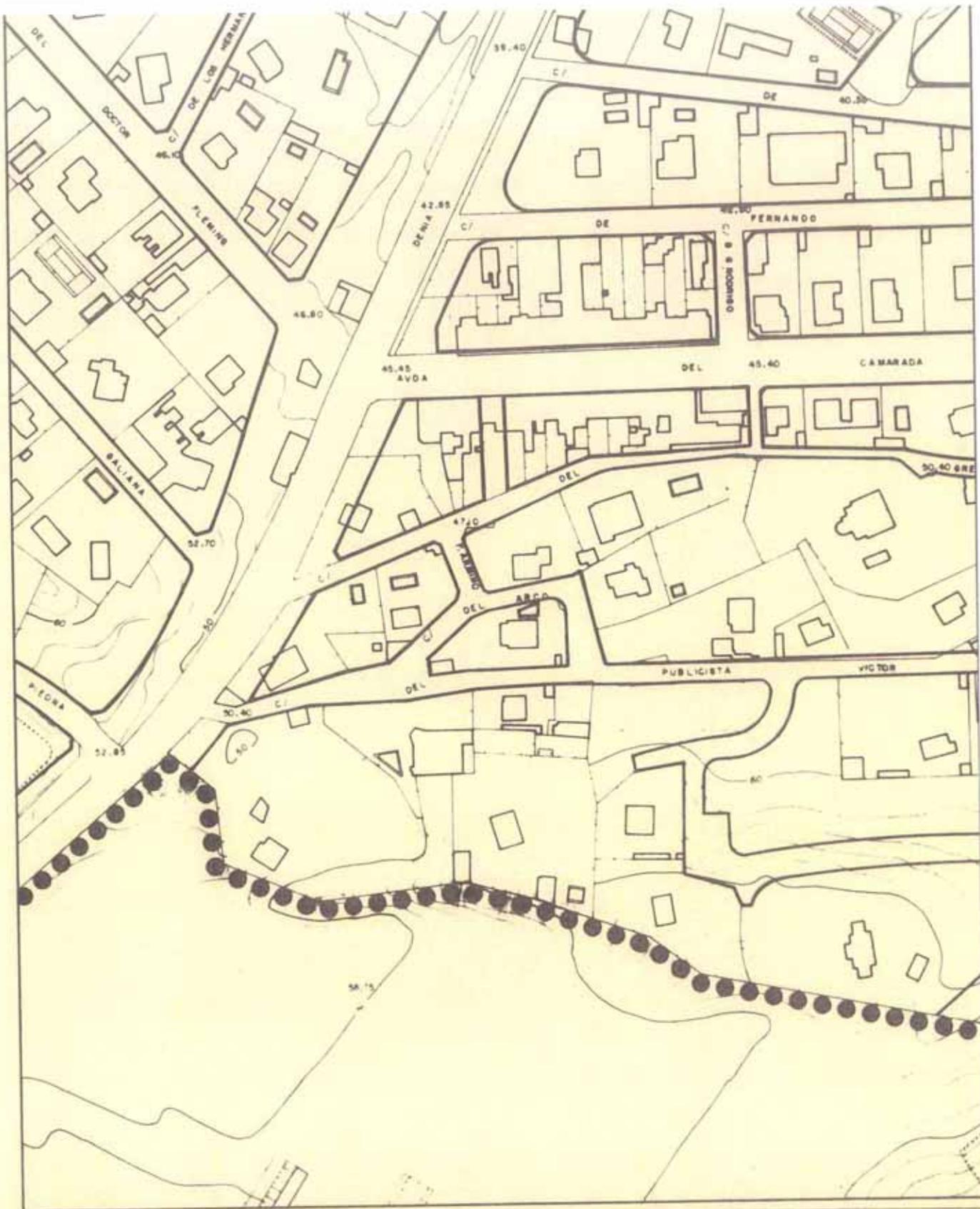
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **3**
SERIE: **A**
HOJA: G-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3A**
SERIE:
HOJA: G-11

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





3.1.2. Apertura de un nuevo vial, travesía del Camino de Las Parras, y recalificación de un suelo como Espacio Libre Ajardinado.

A. Objeto:

Permitir la salida de las aguas de lluvia de la zona de Segunda Residencia de Villafranqueza al Barranco de Orgegia.

B. Justificación:

Cuando se producen lluvias de una cierta intensidad el agua de escorrentía de una gran parte de Villafranqueza tienen su salida natural por un suelo próximo al barranco de Orgegia, que está calificado como de Segunda Residencia (SR2). Si se construyera en este suelo se impediría la salida del agua, lo que provocaría inundaciones en la zona, además del peligro que ello conllevaría para la propia edificación y sus moradores.

Ello aconseja calificar este suelo, clasificado como urbano, como de Espacio Libre, lo que permite hacer las actuaciones necesarias para permitir el libre discurrir de las aguas.

Dado que en los momentos presentes existe una industria en esta zona, se propone la apertura de unos viarios que, circunvalando a la parcela y como continuación de la calle proyectada, permitan canalizar las aguas hasta el referido espacio libre y desaguar al Barranco de Orgegia.

C. Documentación a la que afecta:

Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, nº 2C y 3B respectivamente, Hoja 31.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación

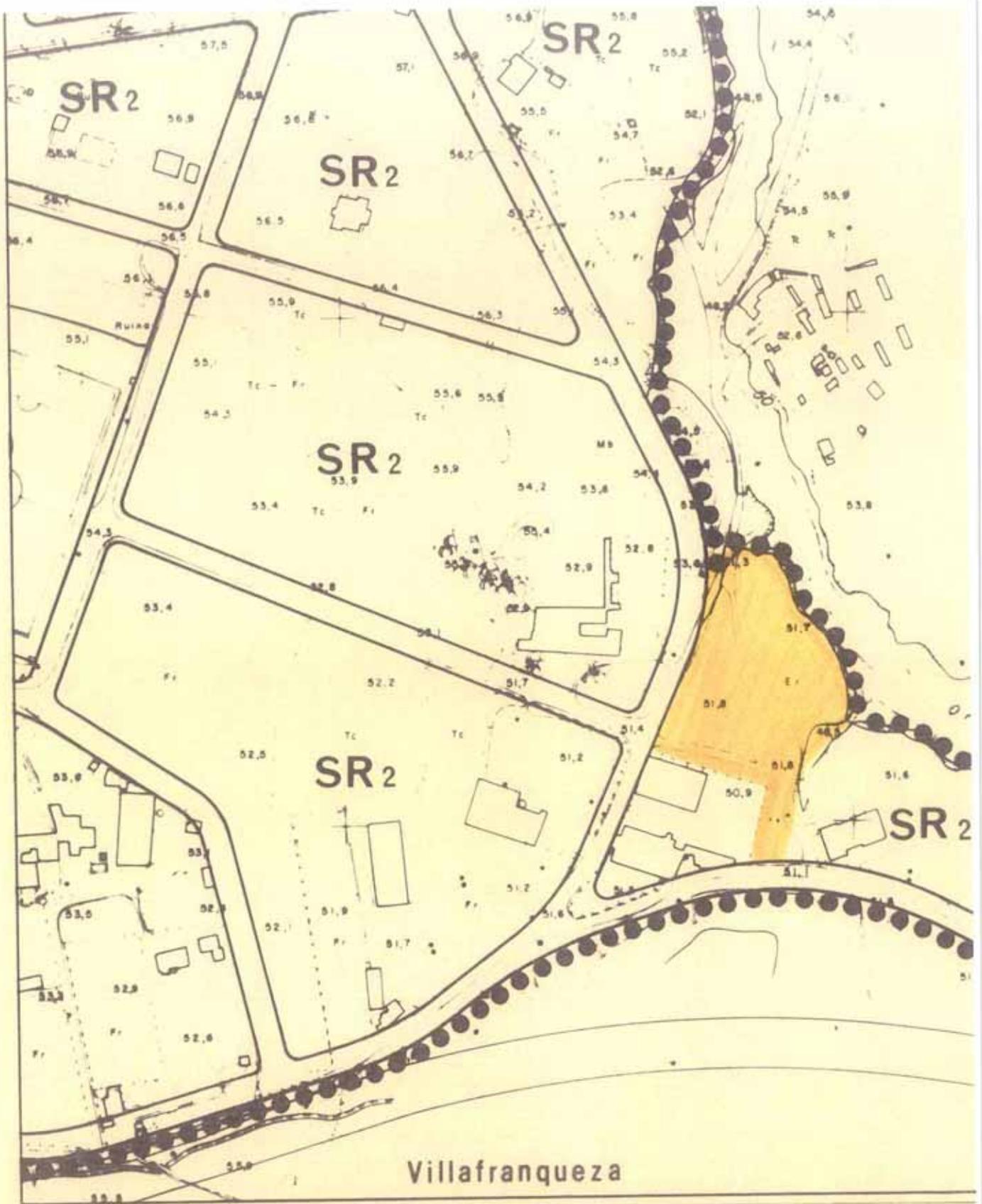


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Pormenorizada y Alineaciones, ambos, según P.G.M.O. vigente.
Nº 2C y 3B; Hoja 31.

E. Contenido de la modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación
Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación propuesta.
Nº 2C y 3B; Hoja 31.



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

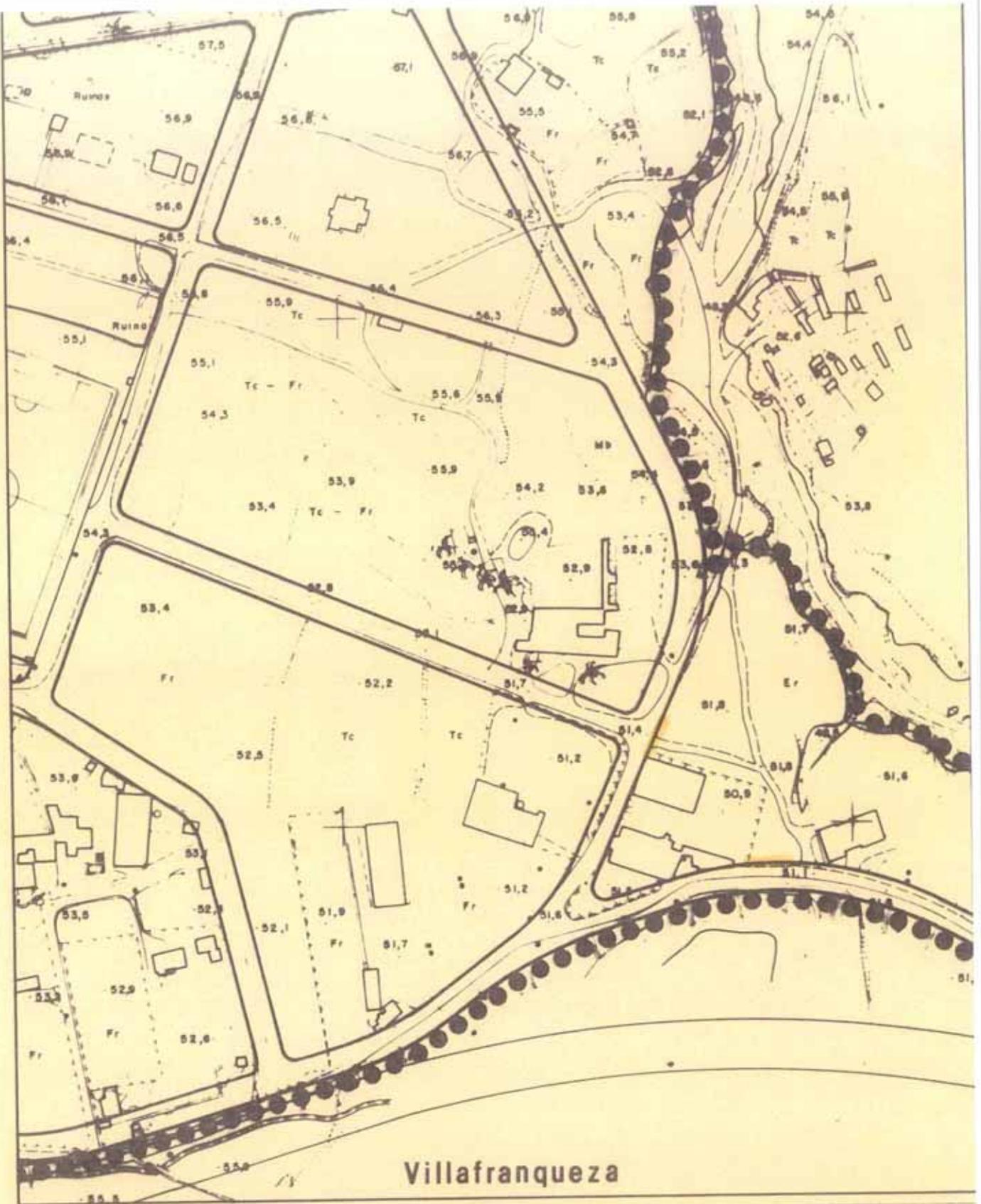
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**
SERIE **C**
HOJA 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



Villafranqueza

MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

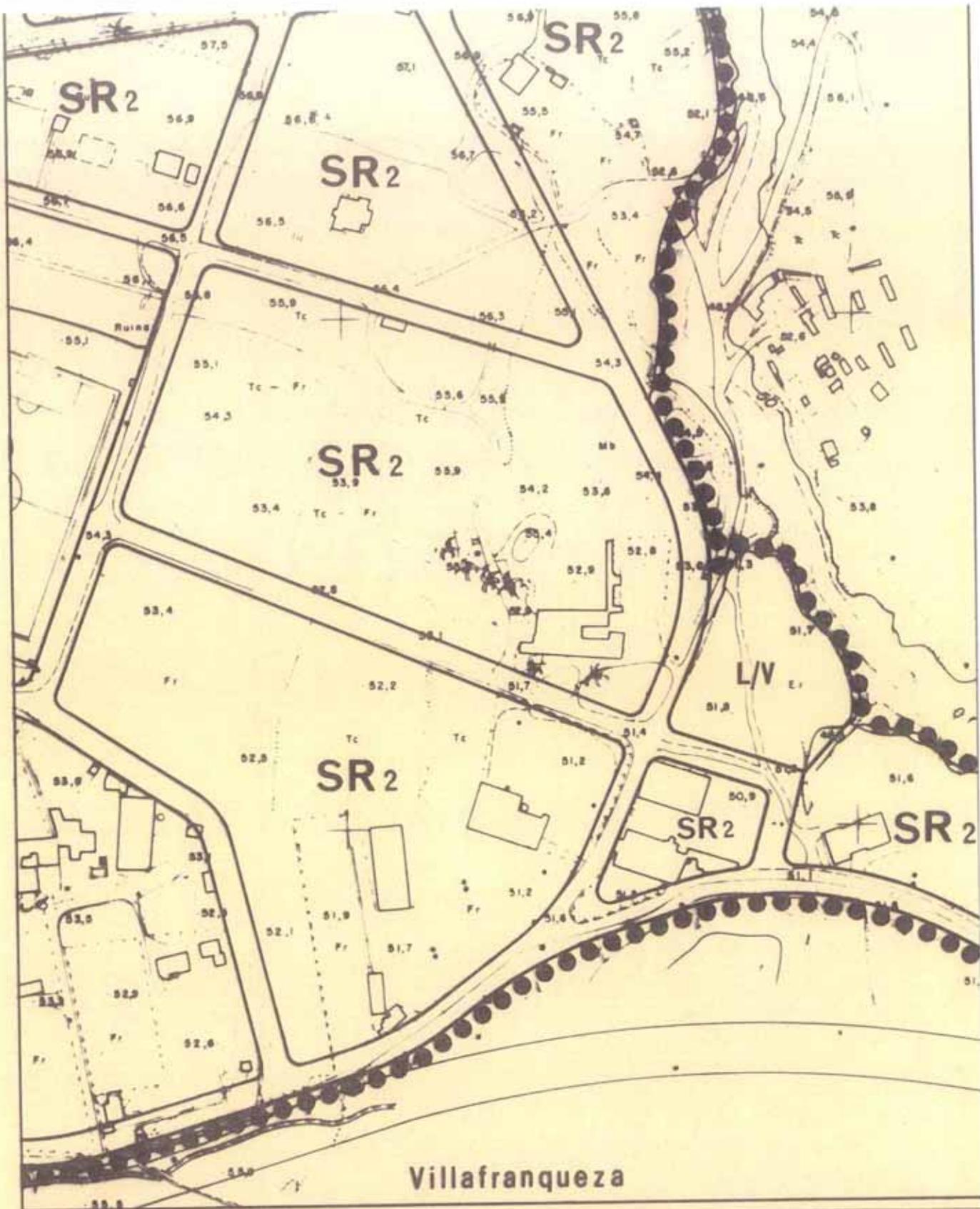
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO
SERIE: **3B**
HOJA: 31



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



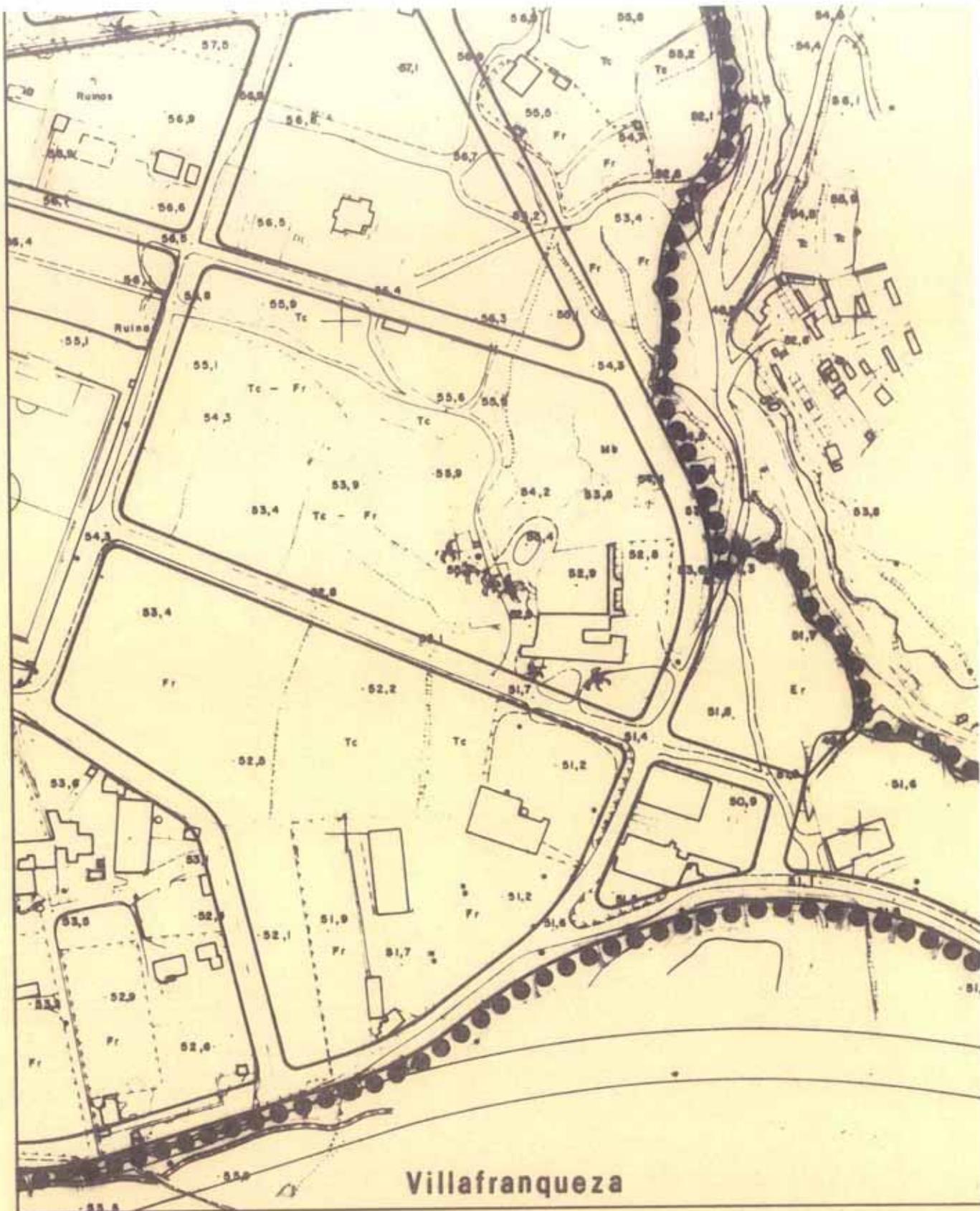
MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO SERIE: **2C**
HOJA: 31

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**
SERIE: **B**
HOJA: 31

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



3.1.3. Ampliación de la sección de unos tramos de las calles Linares y Alvarado.

A. Objeto:

Dar continuidad a la sección actual de la calle Linares, en el tramo comprendido entre las calles Teulada y Javea y mantener las alineaciones rectas en la calle Alvarado entre la plaza de Joaquín María López y la calle Teulada.

B. Justificación:

La calle Linares tiene la alineación consolidada por unas edificaciones retranqueadas en los tramos entre las calles Javea, Isla de Cuba y de la Fuente, alineación que fue oficializada por el Plan General vigente. Sin embargo, esta alineación no fue continuada hasta llegar a la calle Teulada.

Parece conveniente que exista una anchura igual para toda la calle Linares, tanto por la imagen paisajística que ello significa como por la funcionalidad de este viario, que da acceso desde un viario importante, como es la calle Teulada, a un conjunto de equipamientos del barrio (Centros Social y Sanitario y plaza de los Angeles).

La calle Alvarado tiene alineaciones diferentes en tres tramos. Entre la Plaza de Joaquín María López y la calle de la Fuente la alineación sur sobresale de la del resto de la calle, al mantener el Plan General la alineación correspondiente a la edificación existente; por el contrario la alineación norte entre la calle Isla de Cuba y Teulada sobresale por el mismo motivo; por último en los tramos correspondientes a la plaza y entre las calles de la Fuente e Isla de Cuba la sección de la calle es mayor, correspondiendo la alineación norte a la de los tramos orientales y la alineación sur a la de los tramos occidentales.

Como en el caso anterior resulta conveniente que el trazado sea recto y la anchura constante en toda la calle Alvarado, por lo que se modifican las alineaciones de manera que respetando las alineaciones de las edificaciones construidas mas recientemente se pueda tener una calle recta y de mayor sección.



C. Documentación a la que afecta:

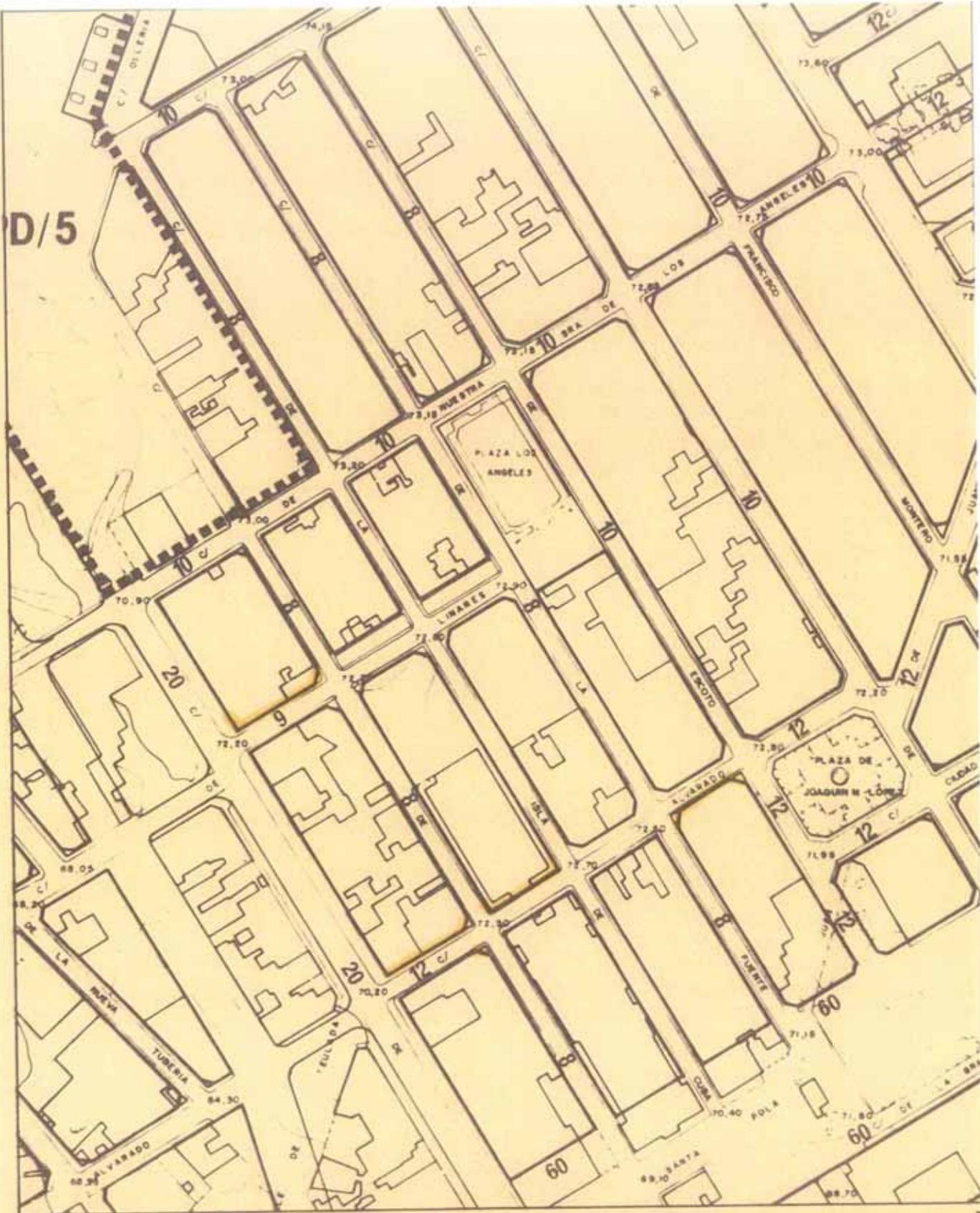
Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2B y 3A respectivamente, Hoja G-9.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos, según el P.G.M.O. vigente. Nº 2B y 3A; Hoja G-9.

E. Contenido de las modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta. Nº 2B y 3A; Hoja G-9.



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

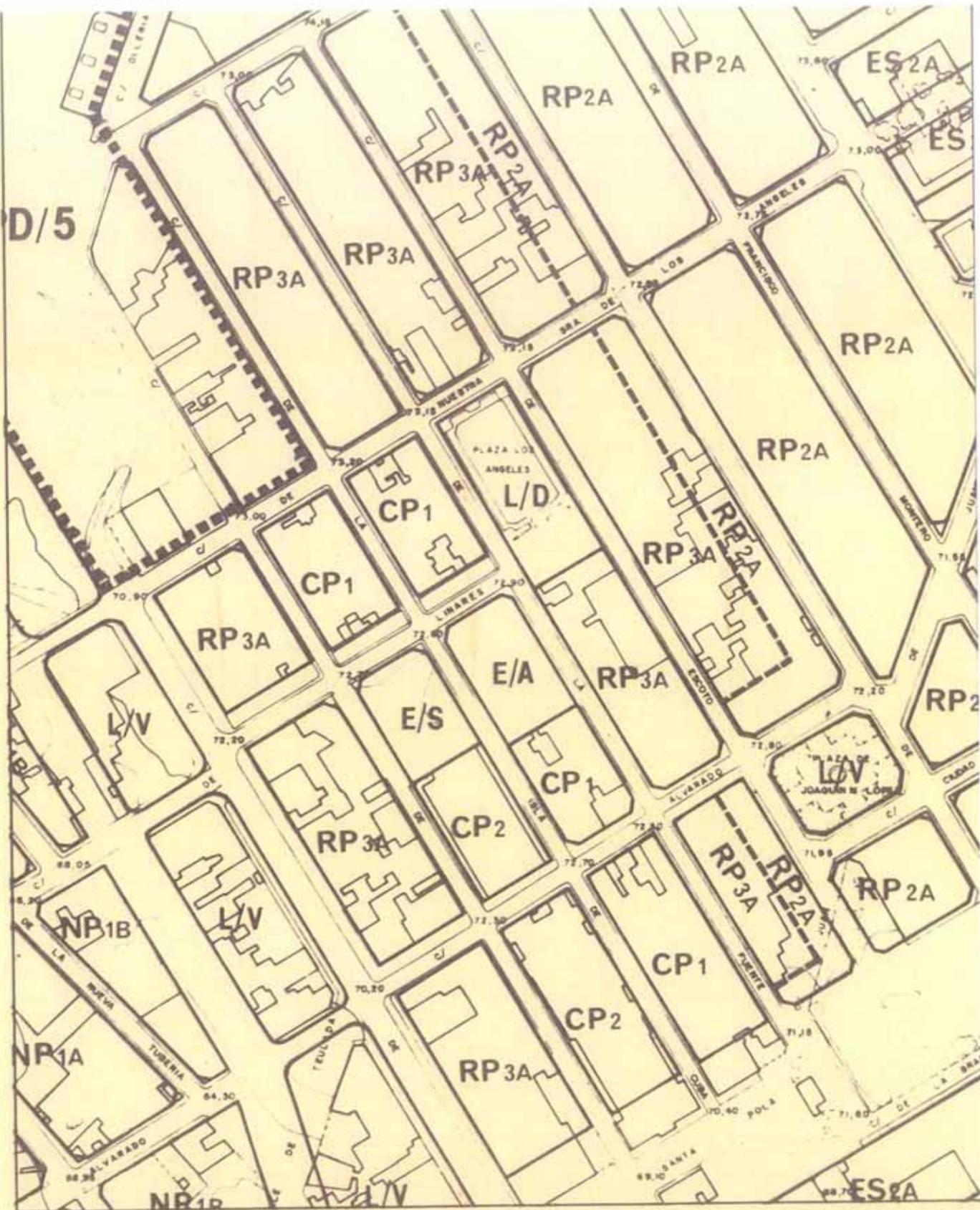
AGOSTO
1.998
1:12.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE.

3A
G-9

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL





MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO
SERIE **2B**
HOJA G-9



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



3.1.4. **Modificación de las alineaciones del tramo final de la Avda. de la Costa Blanca.**

A. Objeto:

Regularizar las secciones de los tramos finales de la avenida de la Costa Blanca, entre el límite del suelo urbano y la Plaza de Cataluña, y de la avenida que partiendo de esta plaza llega a la correspondiente en la Avda. de las Naciones.

B. Justificación:

El Plan General fija las alineaciones de estos tramos de calles consolidando las parcelas existentes, lo que da como resultado en el tramo de la Avenida de la Costa Blanca de una calle abocinada y en la otra de un retranqueo de la alineación respecto a la prevista en el PAU/4.

Con la redacción del PAU/5, en donde se prevé la continuación de la avenida de la Costa Blanca, siguiendo las directrices del Plan General, se ha visto la conveniencia de que la sección prevista (32 m) tenga su continuidad en el suelo urbano hasta la plaza de Cataluña, lo que produce una variación de las alineaciones inicialmente previstas, tanto en el lado este, corrigiendo un pequeño desvío, como en el lado oeste, que se traza paralela a la anterior y retranqueada, a fin de poder realizar una acera de mayor ancho que mejore el acceso al futuro parque urbano.

Por lo que se refiere a la avenida curva que enlaza la plaza de Cataluña con la Avda. de las Naciones se mantiene la alineación del Plan Parcial de la Condomina (PAU/4).

Si comparamos la situación vigente con la propuesta vemos que el solar edificado entre ambos viarios queda afectado en gran medida por las variaciones señaladas, sufriendo una pérdida de superficie en la Avda. de la Costa Blanca y una ganancia en la otra avenida. La solución ha sido propuesta por los vecinos en una alegación a la modificación inicialmente realizada, siendo aceptada por el Ayuntamiento dado que ambas superficies son iguales y se mejora sustancialmente los trazados de estos viarios.



C. Documentación a la que afecta:

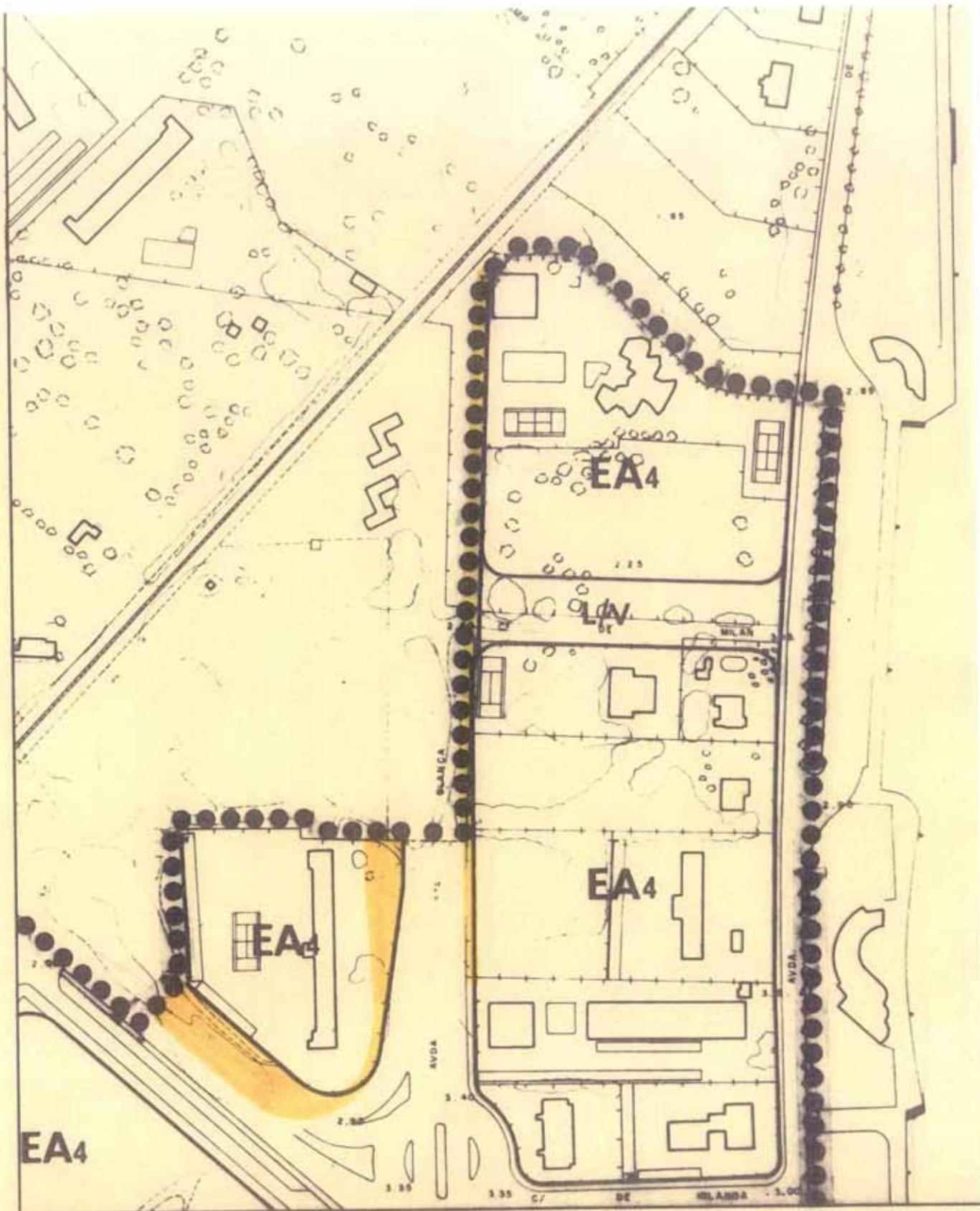
Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, nºs 2B y 3A respectivamente, hoja E-14.

D. Contenido del Plan General:

Ver planos adjuntos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos, según el P.G.M.O. vigente. Nº 2B y 3A; Hoja E-14.

E. Contenido de la modificación que se propone:

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta. Nº 2B y 3A; Hoja E-14.



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

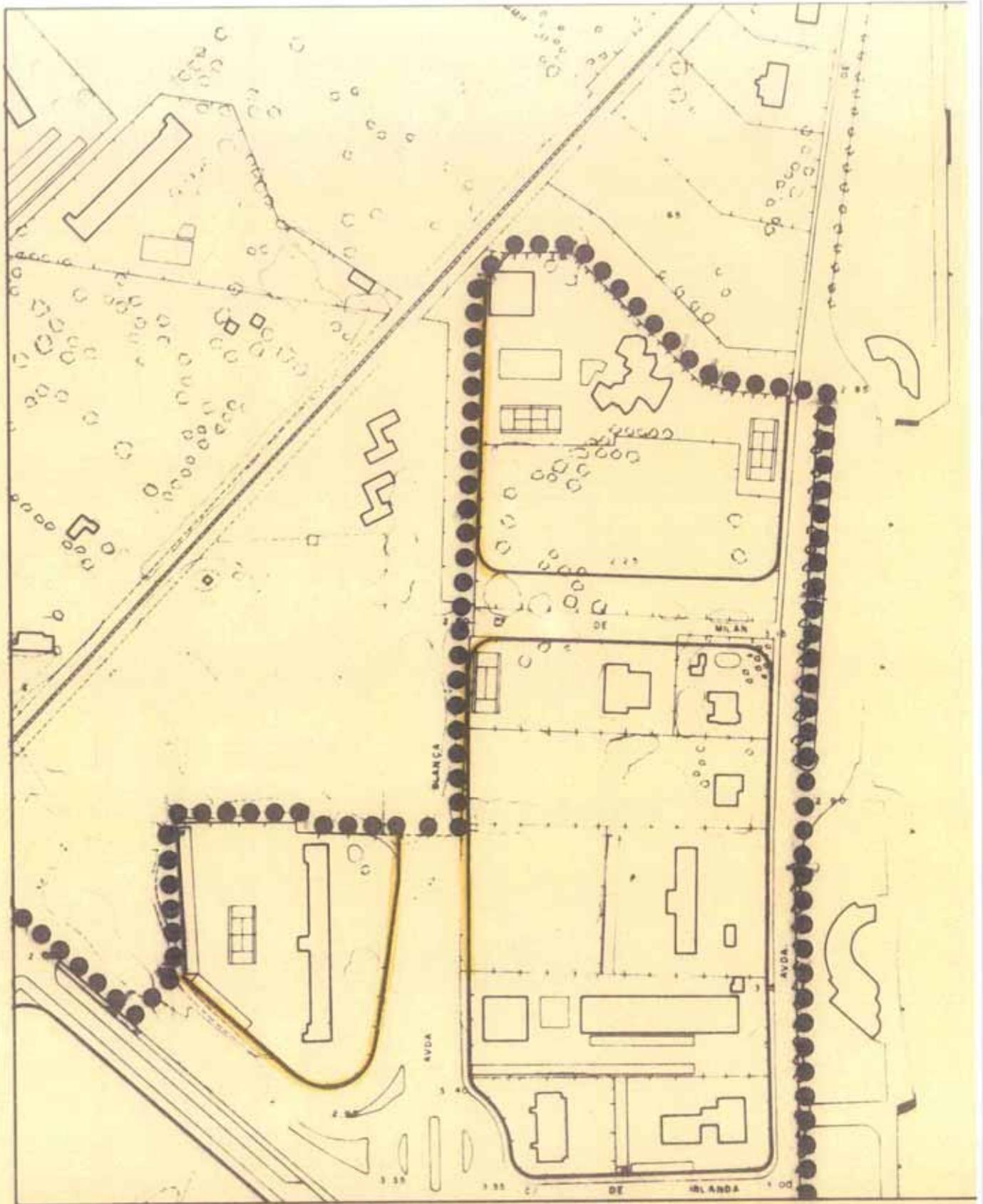
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO **2**
SERIE: **B**
FOJA: E-14



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

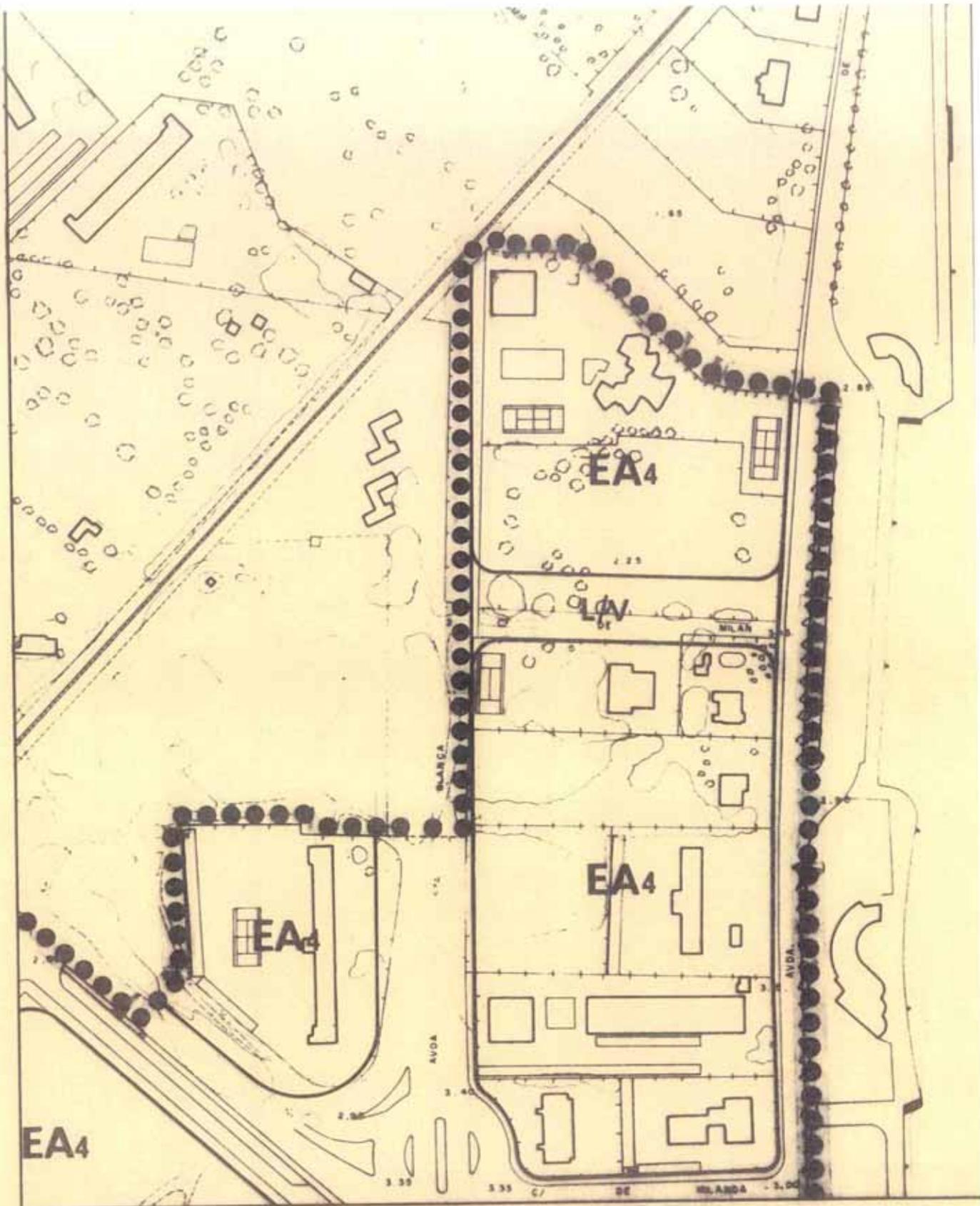
AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO
SERIE **3A**
HOJA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL -12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

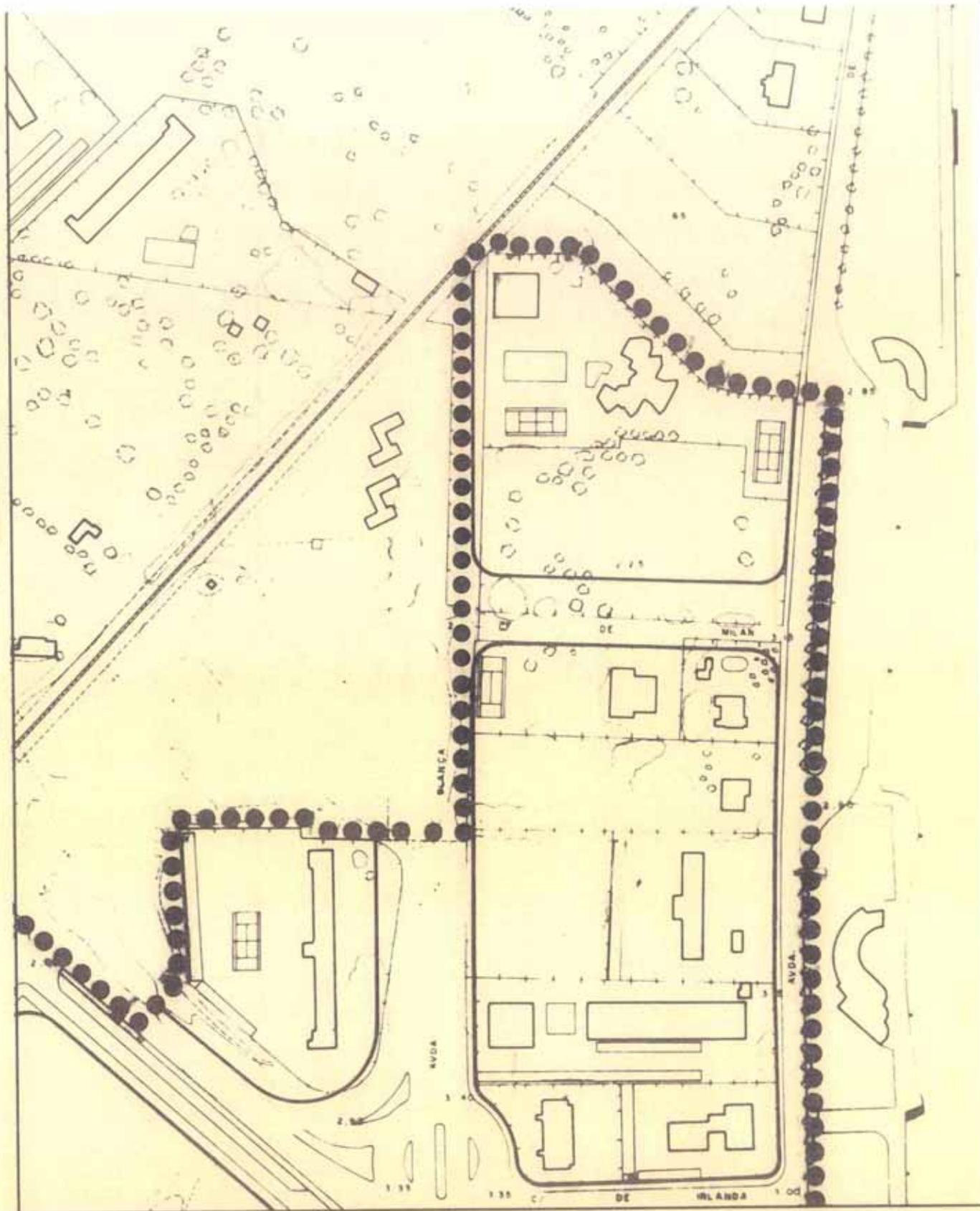
AGOSTO
1998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **2**
SERIE **B**
HOJA E-14



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL - 12 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO
1.998
ESCALA: 1/2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
MODIFICACION PROPUESTA

PLANO **3**
SERIE **A**
HOJA E-14



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



3.2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LAS NORMAS URBANISTICAS.

3.2.1. Homogeneización de la cartografía urbanística (art. 5.).

A. Objeto:

Homogeneizar toda la cartografía urbanística referenciándola a la cartografía municipal, especialmente a la cartografía municipal informatizada, así como establecer las condiciones para las nuevas bases cartográficas que puedan realizarse.

B. Justificación:

La cada vez más complejas actuaciones urbanísticas que se realizan, que deben ser coherentes unas con otras, hace que sea imprescindible que todas ellas estén referidas a una misma base cartográfica, que no puede ser otra que la cartografía oficial municipal.

Por otra parte, la introducción acelerada de la informática en los últimos años ha permitido la utilización masiva de esta tecnología, por lo que es conveniente desarrollar los instrumentos urbanísticos sobre la base cartográfica informatizada municipal, que, siempre que se disponga de ella, debe ser la base cartográfica obligada para todo instrumento de planeamiento, gestión y/o ejecución que se realicen en el futuro.

Por otra parte, es conveniente explicitar la obligación de entregar la documentación en soporte informático cuando los instrumentos urbanísticos se hallan realizado mediante esta tecnología.

Aquellas actuaciones urbanísticas que se realicen sobre suelos que no se disponga de cartografía informatizada municipal y que la iniciativa privada tiene que realizar una cartografía actualizada a su costa, ésta debe estar referenciada a la red geodésica municipal, de forma que pueda integrarse en la cartografía municipal, para lo que es preciso establecer unas condiciones técnicas mínimas.



C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 5 - Clases de actuaciones urbanísticas, apartado 5. Se amplia este apartado con nuevas determinaciones.

D. Contenido del Plan General al respecto:

5. La documentación necesaria para la tramitación de cualquier actuación urbanística (ordenación, gestión y ejecución) deberá presentarse en formato DIN, tamaño A4 ó A3. La documentación deberá contener siempre un plano de conjunto, de forma que se pueda tener una visión general de la actuación que se pretende.

E. Contenido de la modificación que se propone:

5. La documentación necesaria para la tramitación de cualquier actuación urbanística (ordenación, gestión y ejecución) deberá presentarse en formato DIN, tamaño A4 ó A3. La documentación deberá contener siempre un plano de conjunto, de forma que se pueda tener una visión general de la actuación que se pretende.

Toda documentación que se tramite, para cualquier clase de actuación urbanística, deberá estar referenciada a la cartografía municipal y si es posible sobre la cartografía municipal informatizada. Cuando un instrumento urbanístico se haya desarrollado informáticamente será obligatorio entregar una copia en soporte informático de plan o proyecto aprobado definitivamente.

Si para la correcta definición de la actuación fuese necesaria generar una nueva base cartográfica, ésta deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Se utilizará como sistema geodésico el de la red geodésica municipal.

- La escala de representación será la correspondiente a 1/500.

- Todos los elementos a representar deberán situarse en el dibujo con una precisión planimétrica igual a la dimensión lineal del terreno correspondiente a la apreciación gráfica del plano, establecida en 0'2 mm. La precisión



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

altimétrica será de $1/5$ de la equidistancia fijada para las curvas de nivel.

- La base cartográfica se entregará en formato informático SQD, DXF o DWG.



3.2.2. Flexibilización de las condiciones de volumen para las edificaciones dotacionales en el Suelo No Urbanizable Común Rústico (art. 47).

A. Objeto:

Flexibilizar las condiciones de volumen para las edificaciones dotacionales que puedan construirse en el Suelo No Urbanizable Común, diferenciando éstas de aquellas otras que se admiten o toleran en este tipo de suelo y que pueden tener un aprovechamiento lucrativo.

B. Justificación:

Los parámetros de edificabilidad de las edificaciones que se construyen en el Suelo No Urbanizable Común Rústico, son los mismos para todas ellas, estableciéndose una ocupación máxima del 5% para usos no agropecuarios (para éstos es el 20%) y una altura máxima de 3 plantas.

Esta ocupación máxima es excesivamente reducida cuando se quiere realizar una edificación dotacional de las actividades previstas en el art. 19.E) de la Ley 4/1992 sobre el suelo no urbanizable, ya que para construcciones no excesivamente grandes se necesitan una superficie de parcelas muy grandes.

Por ello se ha considerado conveniente permitir unas condiciones de edificación mas tolerantes, aunque limitadas, como no puede ser de otra manera para este tipo de suelo. Así, si bien la ocupación se aumenta hasta el 20%, igual que para los usos agropecuarios, la edificabilidad se incrementa sólo ligeramente, pasando de un máximo de 0'15 a 0'20 m²/m².

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: art. 47 - Suelo No Urbanizable Común, apartado 4. Se amplía este apartado incluyendo un nuevo párrafo al final.



D. Contenido del Plan General al respecto:

4. Como excepción, aparte de lo expresado en los apartados anteriores, se admiten en Suelo No Urbanizable Rústico con fachada a carreteras de la red del Estado o de las redes, básica y local, de la Comunidad Valenciana, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; se admiten asimismo instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Los parámetros de edificabilidad para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

- a) Parcela mínima: 5.000 m²
- b) Ocupación máxima: 30%
- c) Altura máxima: 2 plantas y 10 m.
- d) Retranqueos: 10 m. a linderos, salvo al lindero frontal, en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.

Para instalaciones de servicios de socorro y seguridad los parámetros correspondientes serán los necesarios para el correcto desenvolvimiento de tales actividades.

E. Contenido de la modificación que se propone:

4. Como excepción, aparte de lo expresado en los apartados anteriores, se admiten en Suelo No Urbanizable Rústico con fachada a carreteras de la red del Estado o de las redes, básica y local, de la Comunidad Valenciana, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; se admiten asimismo instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Los parámetros de edificabilidad para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

- a) Parcela mínima: 5.000 m²
- b) Ocupación máxima: 30%
- c) Altura máxima: 2 plantas y 10 m.
- d) Retranqueos: 10 m. a linderos, salvo al lindero frontal, en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.



Para instalaciones de servicios de socorro y seguridad los parámetros correspondientes serán los necesarios para el correcto desenvolvimiento de tales actividades.

Los centros en los que se desarrollen actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosos sin ánimo de lucro y centros sanitarios, podrán hacer excepción de la ocupación máxima autorizada en el apartado 3 anterior, pudiendo llegar al 20% de ocupación, sin que la edificabilidad máxima sobrepase 0'20 m²/m². Además, deberán cumplir el resto de los parámetros de edificabilidad establecidos con carácter general para este tipo de suelo.



3.2.3. Parcelas con distintas calificaciones y condiciones para impedir la posibilidad de dejar parcela inedificable (art. 51).

A. Objeto:

Establecer las condiciones para la edificación de parcelas en las que una parte tiene una calificación y resto otra distinta, así como establecer la casuística para impedir que pueda edificarse dejando una parcela colindante inedificable.

B. Justificación:

Existen parcelas que tienen calificaciones, incluso clasificaciones distintas, resultando inedificables al exigirse a cada parte la superficie de parcela mínima, cuando la superficie total es superior a la parcela mínima exigida para cada calificación, no pudiendo acogerse al condicionamiento de parcela existente anterior al Plan General. Para subsanar esta paradoja se establecen unas condiciones que posibiliten la edificación de estas parcelas.

Por otra parte en las Modificaciones Puntuales nº 6, en concreto en el apartado 3.3.1 - Impedir la posibilidad de dejar parcela inedificable, se introdujo un párrafo a la redacción inicial del artículo 51 - Parcela con objeto de evitar que quedasen solares no edificables. La redacción realizada, tal vez excesivamente breve, ha provocado una serie de dudas interpretativas, apareciendo circunstancias que no estaban contempladas en la redacción de la modificación.

Por ello, se ha considerado conveniente hacer una nueva redacción del punto 2 de este artículo, que al ser mucho mas amplio, recoge con mayor rigor las circunstancias que pueden darse en la construcción de solares colindantes con otros inedificables.



C. Documentación a los que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 51 - Parcela, apartados 2 y 3. Se amplía el párrafo segundo del apartado 2 y se incluye un nuevo apartado 3, manteniéndose el resto de los apartados si bien se modifica su numeración.

D. Contenido del Plan General al respecto:

Se reproduce a continuación el texto vigente, que corresponde al aprobado en las Modificaciones Puntuales nº 6.

Art. 51 Parcela

1. Parcela es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de una titularidad común.

2. Para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación vigente, las parcelas deberán tener la aptitud específica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate, según se establece en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada. En ningún caso podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor a la mínima.

Todas estas circunstancias habrán de tenerse presentes en los instrumentos de gestión que se redacten en ejecución de la ordenación aprobada.

3. A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ya ha sido sometida a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada por el planeamiento.

4. Se exceptúan de los requisitos señalados en este artículo las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.



E. Contenido de la modificación que se propone:

Art. 51 Parcela

1. Parcela es la unidad territorial susceptible de un uso pomenorizado y de una titularidad común.

2. Para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación vigente, las parcelas deberán tener la aptitud específica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate, según se establece en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada. Cuando una parcela tenga dos calificaciones, o incluso clasificaciones, distintas se aplicará a cada parte de la parcela las condiciones de parcelación que le corresponda, debiéndose considerar cada parte como una parcela independiente, teniendo la consideración de parcela existente con anterioridad al Plan General, si se diese esta circunstancia. Si por aplicación de esta regla una parcela resultare inedificable, por serlo cada una de sus partes en función de sus calificaciones, mientras que la totalidad de ella sería edificable con algunas de sus calificaciones, podrá edificarse en función de la clasificación o calificación que lo haga posible.

Todas estas circunstancias habrán de tenerse presentes en los instrumentos de gestión que se redacten en ejecución de la ordenación aprobada.

3. No podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable.

Esta obligación de agrupación con la parcela colindante inedificable podrá ser eximida cuando la unión de lugar a una parcela que por su forma y dimensión no resultase racional su aprovechamiento ni diese unos resultados aceptables desde el punto de vista urbanístico.

Igualmente podrá hacerse excepción de la obligación de agruparse con una parcela inedificable cuando ésta linde con otra parcela vacante con la que pueda unirse y formar



una parcela igual o mayor a la mínima, siempre que esta última unión no de como resultado una parcela que su aprovechamiento sea irracional, por las circunstancias anteriormente dichas, en cuyo caso la parcela no edificable deberá agruparse con la parcela colindante vacante que la unión sea más racional para su aprovechamiento urbanístico o produzca una mejor imagen urbana.

4. A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distinguen entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ya ha sido sometida a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada por el planeamiento.

5. Se exceptúan de los requisitos señalados en este artículo las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.



3.2.4. Prohibición de apertura de huecos en medianerías (art. 59).

A. Objeto: Establecer expresamente la prohibición de apertura de huecos en las paredes medianeras.

B. Justificación: Con relativa frecuencia viene proliferando la apertura de huecos en las medianerías que, acogiéndose en un principio a la posibilidad contemplada en el artículo 581 del Código Civil, amplían considerablemente las dimensiones contempladas en éste y producen un efecto antiestético.

El P.G.M.O. no contiene ninguna regulación sobre el particular, de manera que no podría denegarse la apertura de ningún tipo de hueco en las medianerías de las edificaciones, dando pie a la proliferación de estas actuaciones de negativa incidencia en la imagen urbana.

La solución que se propone es prohibir expresamente la apertura de cualquier clase de hueco en las medianeras, excepto los admitidos en el artículo 581 del Código Civil al regular la servidumbre de luces y vistas.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 59 - Medianerías. Se añade un nuevo apartado que corresponde al 3.

D. Contenido del P.G.M.O. al respecto:

El artículo 59 de las Normas Urbanísticas, referido a medianerías, no contiene alusión alguna a la posibilidad o prohibición de apertura de huecos en ellas.

E. Contenido de la Modificación que se propone:

Se añade al artículo 59 de las Normas Urbanísticas el siguiente apartado 3:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. Se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco en las medianerías, excepto los admitidos en el artículo 581 del Código Civil.



3.2.5. Especificación de las condiciones de los cerramientos en linderos (art. 60).

A. Objetivo:

Establecer condiciones específicas para los cerramientos en sus lienzos correspondientes a los linderos, ya que la normativa se refiere a las condiciones de las cercas de forma general.

B. Justificación:

Las Normas Urbanísticas establecen las condiciones de cerramientos de las parcelas de forma general, si bien se refieren fundamentalmente a las cercas correspondientes a sus frentes a la vía pública. Sin embargo estas condiciones, tendentes a evitar unos cerramientos altos y opacos, no tienen por que ser las mismas que las correspondientes al resto de los linderos que separan la parcela de sus colindantes, en las que parece mas lícito permitir una mayor privacidad.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 60 - Cerramientos, apartado 2 a). Se añade un párrafo en medio del apartado.

D. Contenido del Plan General al respecto:

2. Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:

- a) En el medio urbano se realizaán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2'50 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1'50 m. Se permiten lienzos de fábrica hasta su altura máxima, siempre que su longitud no exceda del 50% de la longitud del tramo correspondiente y que, en ningún caso, exceda de 20 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.



E. Contenido de la modificación que se propone:

2. Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:

- a) En el medio urbano se realizaán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2'50 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1'50 m. Las vallas correspondientes a las alineaciones exteriores podrán tener lienzos de fábrica hasta su altura máxima, siempre que su longitud no exceda del 50% de la longitud del tramo correspondiente y que, en ningún caso, exceda de 20 m. y las vallas correspondientes a los linderos podrán ser de fábrica u opacas en su totalidad, hasta su altura máxima de 2'50 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.



3.2.6. **Modificación automática de las Normas Urbanísticas si existe variación de las Normas de Habitabilidad y Diseño (art. 90).**

A) Objetivo:

Evitar que puedan existir normas municipales diferentes a las autonómicas si hay alguna variación o modificación de éstas, cuando las primeras son reflejo de las segundas.

B. Justificación:

Cuando se redactó el Plan General (año 1986) se establecieron unas Condiciones de Generales de la Edificación y de los Usos Residenciales muy extensa. Posteriormente en el año 1989 aparecieron las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (D.85/1989), lo que motivó unas importantes modificaciones de las Normas Urbanísticas para adaptarse, en la mayor medida de lo posible, a estas Normas de obligado cumplimiento (Modificaciones Puntuales nº 1), excepto en aquellos casos en que la normativa municipal era más estricta y se consideró que debía permanecer.

La variación o modificación de la normativa autonómica puede dar lugar a que existan dos normativas diferentes, por lo que parece conveniente que si se diese esa circunstancia se produjese la modificación automática de la normativa municipal.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 90 - Concepto y clases de usos residenciales. Se añade un nuevo apartado correspondiendo al número 6.



D. Contenido del Plan General al respecto:

En el Plan vigente no existe ninguna remisión a las Normas de Habitabilidad y Diseño.

E. Contenido de la modificación que se propone:

6. Las condiciones de la vivienda (art. 91) y de los edificios destinados a vivienda (art. 92) son, básicamente, las establecidas por Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/1989 de 12 de junio). Por ello, toda modificación o actualización de estas Normas implicará la modificación automática de estos artículos, excepto en aquellos aspectos en que existen diferencias entre la regulación de ambas normativas y es más restrictiva la municipal.



3.2.7. Adecuación de las condiciones de los centros docentes a la normativa sectorial propia (art. 102).

A. Objeto:

Evitar que pueda existir normas municipales diferentes a las específicas de las administraciones sectoriales, en concreto a las correspondientes a los centros docentes.

B. Justificación:

Cuando se redactó el Plan General (año 1986) se establecieron unas condiciones mínimas que debían tener las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, ante la ausencia de una normativa general y para evitar situaciones no deseables. Con posterioridad han aparecido normas estatales (R.D. 1004/91 del Ministerio de Educación y Ciencia) y autonómicas (orden 15/mayo/1992 de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia) en las que se establece los requisitos mínimos que deben cumplir los centros docentes.

En estas circunstancias parece absurdo el seguir manteniendo una normativa municipal diferente de la específica de las administraciones responsables de estos equipamientos.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 102 - Condiciones particulares de los equipamientos, apartado 4. Se modifica en su totalidad este apartado.

D. Contenido del Plan General al respecto:

4. Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 300 m² y un espacio libre de 500 m².



E. Contenido de la modificación que se propone:

4. Los centros públicos de educación deberán cumplir los programas de necesidades establecidos en normativa sectorial autonómica. En los momentos presentes en la Orden de 15 de Mayo de 1992 de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia sobre los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, educación Secundaria Obligatoria y educación Secundaria completa.

Los centros de titularidad privada deberán intentar satisfacer este programa de necesidades, debiendo en cualquier caso cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio del Ministerio de Educación y Ciencia, en el que se establece los Requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas en régimen de niveles no universitarios.



3.2.8. Corrección de un error material y reducción del retranqueo al testero en Renovación de Periferias (art. 129).

A. Objetivo:

Corregir un error material y reducir la distancia de retranqueo al testero para asemejarlo a las condiciones generales de los patios de parcela.

B. Justificación:

En el párrafo segundo del apartado 1 se hace referencia al artículo 70.8 de estas Normas, cuando está claro que se refiere al apartado correspondiente al 70.10.

La condición establecida en el Plan General de obligar a retranquearse la edificación en plantas de piso una distancia no inferior a la mitad de la altura ha planteado numerosas controversias, dada la pérdida de aprovechamiento que se produce en los solares de superficies reducidas por la excesiva dimensión del patio. Esta circunstancia resultaba patente en solares algo superiores a fondos de 10'50 m, en los que el aprovechamiento, por la obligación de dejar patios de grandes dimensiones, era menor que el de los solares con fondo menor de esta dimensión, dada la permisibilidad de hacer excepción de la obligación de retranqueos para los solares de fondo menores de 10'50 m o a fondos edificables menores de 9'00 m.

La modificación que se propone, retranqueo de una distancia no inferior a un tercio de la altura, manteniéndose no poder sobrepasar un fondo edificable de 15 m, no modifica el criterio general establecido por el Plan General para esta tipología, si bien permite un mejor aprovechamiento de algunos solares, salvaguardando las condiciones mínimas de soleamiento y ventilación de los patios.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 129 - Condiciones de volúmen, apartados 1 y 2. Se modifica el texto.



D. Contenido del Plan General al respecto:

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación en plantas de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior a la mitad de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, entendiéndose como tal la altura del desnivel existente entre el pavimento del patio y la cara superior del forjado de la última planta, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.

E. Contenido de la modificación que se propone:

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.10 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación en plantas de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior al tercio de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, entendiéndose como tal la altura del desnivel existente entre el pavimento del patio y la cara superior del forjado de la última planta, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.



3.2.9. Clarificación y modificación de las condiciones de retranqueo en Edificación abierta (art. 141).

A. Objeto:

Clarificar como debe medirse la altura de la edificación a los efectos del retranqueo de la edificación respecto a los linderos y separación de las edificaciones subterráneas. En ambos casos se deriva de los problemas que se plantean en parcelas con fuertes desniveles.

B. Justificación:

Las parcelas con fuertes desniveles provocan situaciones no previstas en las condiciones generales de volumen, lo que ha dado lugar, en cierto número de casos, a situaciones que atentan a las condiciones de privacidad, estética o paisajística respecto a las parcelas colindantes o de integración de la edificación en su entorno.

Por ello parece conveniente clarificar como debe medirse la altura de la edificación a los efectos de establecer los retranqueos respecto a los linderos, así como limitar que las edificaciones subterráneas puedan alcanzar los límites de la propiedad cuando ello implique la aparición de muros de contención en los linderos.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 141 - Condiciones de volumen, apartado 3. Se modifica la redacción de los párrafos primero y quinto de este apartado.

D. Contenido del Plan General al respecto:

3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se



aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h' / 2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

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

E. Contenido de la modificación que se propone:

3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos. A estos efectos la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h' / 2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

siempre que ello no suponga realizar muros de contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante.



3.2.10. Modificación de las condiciones de los elementos salientes y de los cerramientos en Edificación Abierta (art. 142).

A. Objeto:

Impedir que puedan realizarse cuerpos volados sobre los espacios de retranqueo mínimos obligatorios, ya que en caso contrario el espacio libre resultante es demasiado pequeño, y que puedan ejecutarse muros de contención como si se tratase del cerramiento de la parcela.

B. Justificación:

La normativa actual permite disponer de elementos salientes sobre los espacios de retranqueo obligatorio, estando regulado el vuelo en función de la distancia de la edificación al lindero.

Ello ha producido situaciones abusivas, de manera que el plano de fachada ha sido trasladado al exterior del elemento saliente, quedando un espacio libre de retranqueo excesivamente reducido. Esta misma situación se ha dado también en el espacio entre dos edificaciones situadas en una misma parcela.

La modificación que se propone pretende impedir esta situación, garantizando que el espacio de retranqueo mínimo obligatorio, no excesivamente grande, quede libre de todo tipo de edificación.

Por otra parte, han aparecido importantes muros de contención en los linderos de las parcelas, alterando la orografía natural del terreno, como si se tratasen de los cerramientos de las parcelas, dando unos resultados no convenientes ni respecto a las propiedades colindantes ni respecto a la imagen urbana, por lo que la propuesta pretende impedir que sigan dándose estas situaciones.



C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 142 - Condiciones estéticas, apartados 2 y 4. Se modifica totalmente la redacción del apartado 2 y se amplía la del apartado 4.

D. Contenido del Plan General al respecto:

2. La edificación podrá disponer elementos salientes en las fachadas sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados lindero o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de estas Normas Urbanísticas.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

E. Contenido de la modificación que se propone:

2. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachada sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior, tanto respecto a los linderos como a la separación entre edificios sitos en la misma parcela, aunque se toleran cuando el plano de fachada se dispone en coincidencia con la alineación exterior.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramiento de plantas sótano o semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.



3.2.11. Permisibilidad de ocupación total de la planta baja y aumento del fondo edificable en el Grado 2 en Núcleos Periféricos (art. 147).

A. Objeto:

Aclarar la permisibilidad de poder ocupar la totalidad de la planta baja en todas las parcelas y aumentar el fondo edificable de 12 a 15 m, en manzanas de grandes dimensiones del grado 2 (Rebolledo), dado la excesiva pérdida de aprovechamiento que se dan en los solares de grandes dimensiones.

B. Justificación:

En el apartado 2 de este artículo se especifica que la edificación no podía sobrepasar un fondo máximo de 12 m, mientras, que en el apartado 3, que se refiere a la ocupación, se fija ésta como máximo en el 80%, pudiendo ser del 100% en planta baja. La obligación de cumplir ambas condiciones sólo permitía la ocupación total de la planta baja en parcelas inferiores a 12 m. La modificación propuesta permite que la ocupación de la planta baja al 100% puede realizar en todas las parcelas, salvaguardando las condiciones de habitabilidad de los patios cuando el uso de la planta baja sea residencial.

En el núcleo de Rebolledo (grado 2) existe un cierto número de manzanas que son de grandes dimensiones, dado que proceden de estructuras parcelarias agrarias y que, con el paso del tiempo, se han incorporado a la estructura urbana. El fondo máximo edificable de 12 m, aplicable a toda calificación de Renovación de Periferias, dejaba unos patios interiores excesivos. La modificación propuesta permite aumentar la dimensión del fondo a 15 m en las manzanas grandes, considerándose como tales aquellas en las que pueda inscribirse un círculo de 45 m de diámetro.

C. Documentación a la que afecta:

Normas urbanísticas: artículo 147 - Condiciones de



Volumen apartados 2 y 3. Se modifica el texto en ambos apartados y se añade un nuevo párrafo en el apartado 2.

D. Contenido del Plan General al respecto:

2. 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.

3. 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 9'00 m., medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

E. Contenido de la modificación que se propone:

2. La edificación en plantas de piso 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. Si la planta baja tiene un uso residencial, las dimensiones del patio correspondiente al testero deberá cumplir, en cualquier caso, con los mínimos establecidos en el artículo 92.3 de estas Normas Urbanísticas.

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.

En el grado 2, en las manzanas en las que pueda inscribirse un círculo de 45 m de diámetro, el fondo máximo podrá aumentarse hasta 15 m, medidos desde la alineación exterior.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

3. La ocupación máxima en plantas de piso 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 9'00 m., medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.



3.2.12. Clarificación y modificación de las condiciones de retranqueo en Vivienda Unifamiliar (art. 153).

A. Objeto:

Clarificar como debe medirse la altura de la edificación a los efectos del retranqueo de la edificación respecto a los linderos y separación de las edificaciones subterráneas. En ambos casos se deriva de los problemas que se plantean en parcelas con fuertes desniveles.

B. Justificación:

Las parcelas con fuertes desniveles provocan situaciones no previstas en las condiciones generales de volumen, lo que ha dado lugar en cierto número de casos, a situaciones que atentan a las condiciones de privacidad, estética o paisajística respecto a las parcelas colindantes o de integración de la edificación en su entorno.

Por ello parece conveniente clarificar como debe medirse la altura de la edificación a los efectos de establecer los retranqueos respecto a los linderos, así como limitar que las edificaciones subterráneas puedan alcanzar los límites de propiedad cuando ello implique la aparición de muros de contención en los linderos.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 153 - Condiciones de volumen, apartado 1 y 4. Se incluye nuevos párrafos en ambos apartados.

D. Contenido del Plan General al respecto:

En el Plan General vigente no se regula como se mide la altura de la edificación a los efectos de establecer la distancia de retranqueo a los linderos, ni se establece ninguna limitación a las plantas sótanos.



4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

E. Contenido de la modificación que se propone:

Se añade un nuevo párrafo al final del apartado 1 con el texto siguiente:

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.



3.2.13. **Modificación de las condiciones de los elementos salientes y de los cerramientos en Vivienda Unifamiliar (art. 154).**

A. Objeto:

Impedir que puedan realizarse cuerpos volados sobre los espacios de retranqueo mínimos obligatorios, ya que en caso contrario el espacio libre resultante es demasiado pequeño, y que puedan ejecutarse muros de contención como si se tratase del cerramiento de la parcela.

B. Justificación:

La normativa actual permite disponer de elementos salientes sobre los espacios de retranqueo obligatorio, estando regulado el vuelo en función de la distancia de la edificación al lindero.

Ello ha producido situaciones abusivas, de manera que el plano de fachada ha sido trasladado al exterior del elemento saliente, quedando un espacio libre de retranqueo excesivamente reducido. La modificación que se propone pretende impedir esta situación, garantizando que el espacio de retranqueo mínimo obligatorio quede libre de todo tipo de edificación.

Por otra parte, han aparecido importantes muros de contención en los linderos de las parcelas, alterando la orografía natural del terreno, como si se tratasen de los cerramientos de las parcelas, dando unos resultados no convenientes ni respecto a las propiedades colindantes ni respecto a la imagen urbana, por lo que la propuesta pretende impedir que sigan dándose estas situaciones.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 154 - Condiciones estéticas, apartados 1 y 4. Se modifica totalmente la redacción del apartado 1 y se amplía la del apartado 4.



D. Contenido del Plan General al respecto:

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

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

E. Contenido de la modificación que se propone:

1. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachada sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior.

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

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramiento de plantas sótano y semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.



3.2.14. Aumentar la ocupación máxima permitida en las parcelas de Segunda Residencia (art. 167).

A. Objeto:

Aumentar el parámetro de ocupación máxima de las parcelas, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad máxima permitida.

B. Justificación:

La ocupación máxima autorizada en los grados 1, 2 y 3 es del 15, 10 y 5% respectivamente, que para las parcelas mínimas correspondientes (1000, 2000 y 4000 m²) suponen una ocupación en planta de 150, 200 y 200 m². Estas superficies son excesivamente reducidas para poder edificar una vivienda unifamiliar en una sola planta, máxime si se tiene en cuenta que el garaje también computa en la ocupación máxima.

Por ello, parece conveniente aumentar los parámetros de ocupación máxima en todos los grados, de manera que, sin aumentar la edificabilidad máxima, pueda construirse una vivienda unifamiliar en una planta, mayor cuanto mas grande es la superficie de la parcela.

C. Documentación a la que afecta:

Normas Urbanísticas: artículo 167 - Condiciones de volumen, apartado 2. Se modifica su contenido.

D. Contenido del Plan General al respecto:

2. La ocupación máxima de la superficie de parcela será del 15% en Grado, 1 del 10% en Grado 2 y del 5% en Grado 3.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

E. Contenido de la modificación que se propone:

2. La ocupación máxima de la superficie de parcela será del 20% en Grado 1, del 15% en Grado 2 y del 10% en Grado 3.

Alicante, Mayo de 1999

EL ARQUITECTO-JEFE DE LA
OFICINA DEL PLAN GENERAL

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo.