

ORDENANZAS

PERI APD/2

“CERÁMICA SANTO TOMAS”

- APROBADO DEFINITIVAMENTE: 3 DE FEBRERO DE 1989.

MANUEL ASÍN CASTELLÓN

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

—
ALICANTE - I

CASTAÑOS, 17 - OF. 405

TÉLEFONO 21 08 10

5.- ORDENANZAS REGULADOR'S

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

Artº. 1.- CAMPO DE APLICACION TERRITORIAL DEL P.E.R.I. DE
LA CERAMICA SANTO TOMAS.

Las presentes ordenanzas del P.E.R.I. de la cerámica Santo Tomás se aplican al sector así delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, delimitación - que se refleja en los correspondientes planos de ordenación de este P.E.R.I.

Artº. 2.- OBJETIVO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.

El objeto de las presentes ordenanzas es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pú--blica y privada dentro del ámbito del P.E.R.I.

Su alcance viene especificado, en especial, por - el artículo 61 del vigente Reglamento de Planeamiento de - la Ley del Suelo. En cualquier caso se respetará la jerarquía normativa de los Planes.

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A - 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

Artº. 3.- SUBDIVISION DEL TERRITORIO ORDENADO.

La ordenación proyectada, conlleva la subdivisión en cinco áreas o unidades de actuación que son las reflejados en el correspondiente plano de ordenación.

Artº. 4.- ESTUDIO DE DETALLE Y ADAPTACIONES MENORES EN PRO-
YECTOS DE URBANIZACION.

Para las exclusivas finalidades señaladas por la/
legislación en vigor (especialmente el artículo 65 del Re-
glamento de Planeamiento) podrán formularse Estudios de De-
talle.

Como señala el artículo 68.1 del citado Reglamen-
to de Planeamiento los Proyectos de Urbanización que se re-
dacten para ejecutar las determinaciones previstas en este
P.E.R.I., no podrán modificar sus previsiones "sin perjui-
cio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exi-
gidas por las características del suelo y del subsuelo en/
la ejecución material de las obras."

MANUEL ASÍN CASTELLÓN
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

TOMÁS CAPELO, 1 A · 6.º B
03550 SAN JUAN DE ALICANTE
TELEF. 565 39 62

Artº. 5.- NORMATIVA PARA PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

Se registrarán por lo establecido en los artículos --
105 y siguientes del P.G.M.O. de Alicante, referente a las
normas de urbanización en los suelos urbanos y urbaniza---
bles y en la legislación vigente al respecto.

Artº. 6.- OCUPACIONES Y USOS DEL SUELO.

Estarán sometidos a previa licencia los actos con templados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los usos en las manzanas de las unidades de actuación números 1 y 2 serán: el residencial, en vivienda unifamiliar; el comercial, con operaciones de carga y descarga en patio interior de manzana; comunitario al servicio del polígono tal como señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y finalmente, los correspondientes a espacios libres en los suelos así calificados.

Los usos en las unidades de actuación 3, 4 y 5 serán: el comercial en todas las plantas bajas; el residencial en vivienda colectiva en el resto de plantas; el docente y los correspondientes al sistema de espacios libres en los suelos así calificados.

Se admitirán en todos los usos residenciales y comerciales la instalación de oficinas y despachos de acuerdo con la normativa al respecto de las viviendas de protección oficial.

En la manzana destinada a uso comercial de las unidades 1 y 2 se admitirá la construcción de 1 vivienda -

destinada a guardia o administración de los locales comerciales a construir. En la parcela destinada a uso docente, también se admitirá una vivienda para conserje, guarda o administrador al servicio del centro a edificar.

Los espacios destinados a los usos descritos son los que están grafiados en los planos de ordenación.

Se prohíben los usos no contemplados anteriormente y, en especial, los industriales y los edificios de aparcamientos.

Artº. 7.- ACCESO Y VIARIO.

Todos los edificios deberán tener acceso directo desde la vía pública.

En la manzana destinada a uso comercial de las unidades de actuación 1 y 2, el patio de manzana deberá tener acceso desde la vía pública de modo que permita el --- aparcamiento interior y la carga y descarga.

En los usos de vivienda colectiva o plurifamiliar y comercial en planta baja de las unidades de actuación números 3, 4 y 5, los usos comerciales deberán tener acceso directo desde la red viaria, sin que exista intercomunicación con los accesos a las viviendas.

Las dimensiones de la red viaria y su distribución en viario peatonal, rodado, aceras, aparcamientos, arbolado, etc... serán los expresados en los correspondientes -- planos de la ordenación.

Artº. 8.- DOTACIONES.

Toda construcción deberá estar conectada a la red de agua potable y de saneamiento municipales.

La red de saneamiento deberá absorber las aguas - pluviales para un periodo de retorno de 50 años.

Las redes de telefonía, alumbrado público, abastecimiento de energía eléctrica, televisión por cable o fibra óptica, etc., no podrán ser vistas desde la vía pública.

Artº. 9.- EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.

En las unidades números 1 y 2, para ser edificable una parcela, además de cumplir con lo especificado en las -- condiciones de altura y fondo de estas ordenanzas, se precisa que cumpla lo especificado para la construcción de una - vivienda en el P.G.M.O.

También en las unidades 1 y 2 y para el uso comunitario se precisa para ser edificable una parcela que admi-ta la construcción de un edificio que tenga acceso directo/ desde la vía pública.

En uso comercial, que además tenga acceso desde el patio de carga y descarga.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5, para ser -- edificable una parcela, se precisa que admita el levanta--- miento de un edificio con las condiciones geométricas que - para estas unidades se expresan en las presentes ordenanzas

Las edificabilidades sobre la rasante de las vías/ públicas medidas sobre las parcelas netas destinadas a cada uso serán las siguientes:

- Unidad de actuación nº 1 en uso residencial:

1,9427 m²/m².

.../..

- Unidad de actuación nº 2 en uso residencial:
1,6391 m²/m².
- Unidad de actuación nº 3 en usos comercial en planta
baja y residencial en el resto:
1,8908 m²/m².
- Unidad de actuación nº 4 en uso comercial en planta -
baja y residencial en el resto:
1,9567 m²/m².
- Unidad de actuación nº 5 en uso comercial en planta -
baja y residencial en el resto:
1,2512 m²/m².
- Unidades de actuación números 1 y 2 en usos comercial
y comunitario:
1 m²/m².
- Unidades de actuación números 3 y 4 en uso docente:
1 m²/m².

Artº. 10.- IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES CON RELACION
A LAS VIAS PUBLICAS.

a) Uso residencial en unidades de actuación 1 y 2.

La edificación deberá implantarse sobre la línea/ de fachada definida por la alineación a la vía pública, -- ocupando siempre las dos alineaciones opuestas de mayor -- longitud y optativamente una tercera de las de menor longi tud o las cuatro alineaciones que conformen la manzana.

La implantación, se realizará de la forma descri- ta para las dos primeras plantas, o los 6 m. desde la ra- sante, debiendo retranquearse la posible tercera planta un mínimo de 3 m. de aquella alineación.

b) Uso comercial y comunitario en las unida--
des de actuación 1 y 2 y uso docente en las unidades
de actuación números 3 y 4.

Se implantarán libremente con la única condición/ de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficia--- les, con las condiciones de accesos, patios de carga y des carga, ocupación y altura que se expresan en otros artícu- los de las presentes ordenanzas.

.../...

c) Uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

La planta baja deberá implantarse sobre la línea - de fachada definida por la traza de la vía pública salvo en los testeros de los edificios que guardarán un retranqueo - de 5 metros a la alineación de la traza de la vía pública.

Las edificaciones de uso residencial, deberán im-- plantarse paralelas a las vías públicas perimetrales a las/ manzanas con un retranqueo mínimo de 5 m. en las fachadas a las vías públicas a partir de la primera planta, excepto en los testeros de los edificios.

En caso de implantarse edificios en paralelo dando fachadas a alineaciones opuestas, la sepración entre facha- das de bloques será, como mínimo, de 1,5 veces la altura -- del bloque.

Podrá edificarse un ático en la última planta de - los bloques, retranqueado 3 m. de cualquier fachada.

Artº. 11.- IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION
A LOS LIMITES DE PROPIEDAD.

a) En uso residencial en unidades de actuación 1 y 2.

Las edificaciones, implantadas con relación a las vías públicas de acuerdo con lo expresado en el artículo - 11, tendrán un fondo máximo de 12 m. contados sobre la perpendicular a la alineación exterior.

En todo caso, salvo mancomunidad de patio de manzana, quedará libre de edificación una banda de 6 metros - de ancho, como mínimo, en el fondo de la parcela.

En caso de mancomunidad del patio interior, el ancho mínimo del patio, será igual a 1,5 veces la altura de la edificación que lo conforma.

b) En uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

Las edificaciones, en los casos en que se hubieren fraccionado las manzanas residenciales habrán de ajustarse a la tipología edificatoria prevista para esta área,

En todo caso el fondo máximo edificable abarca --

.../..

una banda de 12 m., tras la banda de retranqueo, a partir de la 1ª planta, de 5 m., a contar de la alineación exterior de las vías periféricas del área, es decir, el fondo máximo edificable en planta baja (uso comercial) será de 17 m. y el ancho máximo edificable de 12 m. a partir de la primera planta (uso residencial).

En todo caso, las áreas libres de cada manzana deberán ser de utilización conjunta de las viviendas construidas sobre ella.

c) En uso comercial en unidades de actuación números 1 y 2.

Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo será mediante un proyecto único, que respetando las determinaciones de esta ordenanza respecto a ocupación, altura, edificabilidad, accesos y patio de carga y descarga, asigne a los propietarios de las unidades de actuación 1 y 2 sus correspondientes derechos por lo que el proyecto deberá respetar la simetría existente en la subdivisión del uso entre ambas unidades, sin que se deban producir transferencias de aprovechamiento entre ambas unidades.

En resumen, el proyecto debe asignar igual superficie construida e igual superficie de patio de manzana a cada uno de los suelos situados en las unidades de actuación 1 y 2.

Artº. 12.- OTRAS CONSTRUCCIONES SOBRE UNA MISMA PROPIEDAD.

En cualquier tipo de uso, las únicas construcciones permitidas sobre una misma propiedad serán las destinadas - al servicio de las áreas libres de las respectivas manzanas (piscinas, vestuarios, pistas deportivas, etc...) y las pequeñas obras necesarias para ubicar los contenedores de basura del servicio municipal correspondiente.

Artº. 13.- OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

a) En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.

El que resulte de la aplicación del fondo máximo - edificable de 12 metros.

b) En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2.

El 50 % de la superficie de la manzana.

c) En uso comercial y residencial de unidades de actuación 3, 4 y 5.

55 % de la superficie de cada manzana.

d) En uso docente.

El 50 % de la superficie.

Artº. 14.- ALTURAS MAXIMA Y MINIMA DE LAS EDIFICACIONES.

El número de plantas que se citan en este artículo, se refiere al total de ellas desde la rasante.

a) En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.

Máxima: Dos plantas y ático retranqueado de acuerdo con lo ordenado anteriormente.

Mínima: Dos plantas sin ático.

La altura no podrá ser superior a 9 m. medidos en los términos del PGMO ni ser inferior a 6 m.

Se admiten semisótanos, que no sobresalgan mas de un metro sobre la rasante de la via pública sin contar en el cómputo de plantas, siempre que se dediquen a garage o dependencias auxiliares de la vivienda (trastero, calefacción, depósito de agua, etc...).

b) En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2, comunitario y docente.

Máximo: Dos plantas.

Mínimo: Una planta.

La altura total, no podrá ser superior a 9 m. ni inferior a 3 m.

c) En uso comercial y residencial de unidades de -
actuación 3, 4 y 5.

Máxima: 8 plantas.

Mínima: La que pueda resultar de la aplicación de
las ordenanzas.

La altura de la edificación, será constante en ca-
da tramo lineal, y en el punto medio de un tramo, la altura
máxima será 4,5 m. en planta baja comercial mas 3 m. por ca-
da planta de pisos, medidos en los términos que señala el -
PGMO.

Art.º. 15.- ASPECTO EXTERIOR.

La composición será libre, exigiéndose el tratamiento de testeros y fachadas interiores con la misma calidad que el de las fachadas principales.

Artº. 16.- ESTACIONAMIENTO.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el dominio privado destinado a uso residencial -- del sector.

En las unidades de actuación 1 y 2 deberá situarse el aparcamiento en el interior de la edificación.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5 se situarán en el interior de la edificación al menos un tercio de las plazas de estacionamiento que correspondan a cada una de las manzanas.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento, serán las reglamentadas en el Reglamento de Planeamiento, - respetándose en los lugares de mejor accesibilidad las que preceptivamente deban destinarse a minusválidos.

Artº. 17.- ESPACIOS LIBRES Y PLANTACIONES.

En los espacios libres de uso y dominio públicos, deberán plantarse árboles de desarrollo alto al menos en un 40 % de su superficie.

En los de dominio y uso privado deberá ajardinarse al menos el 50 % de la superficie no ocupada por la edificación.

