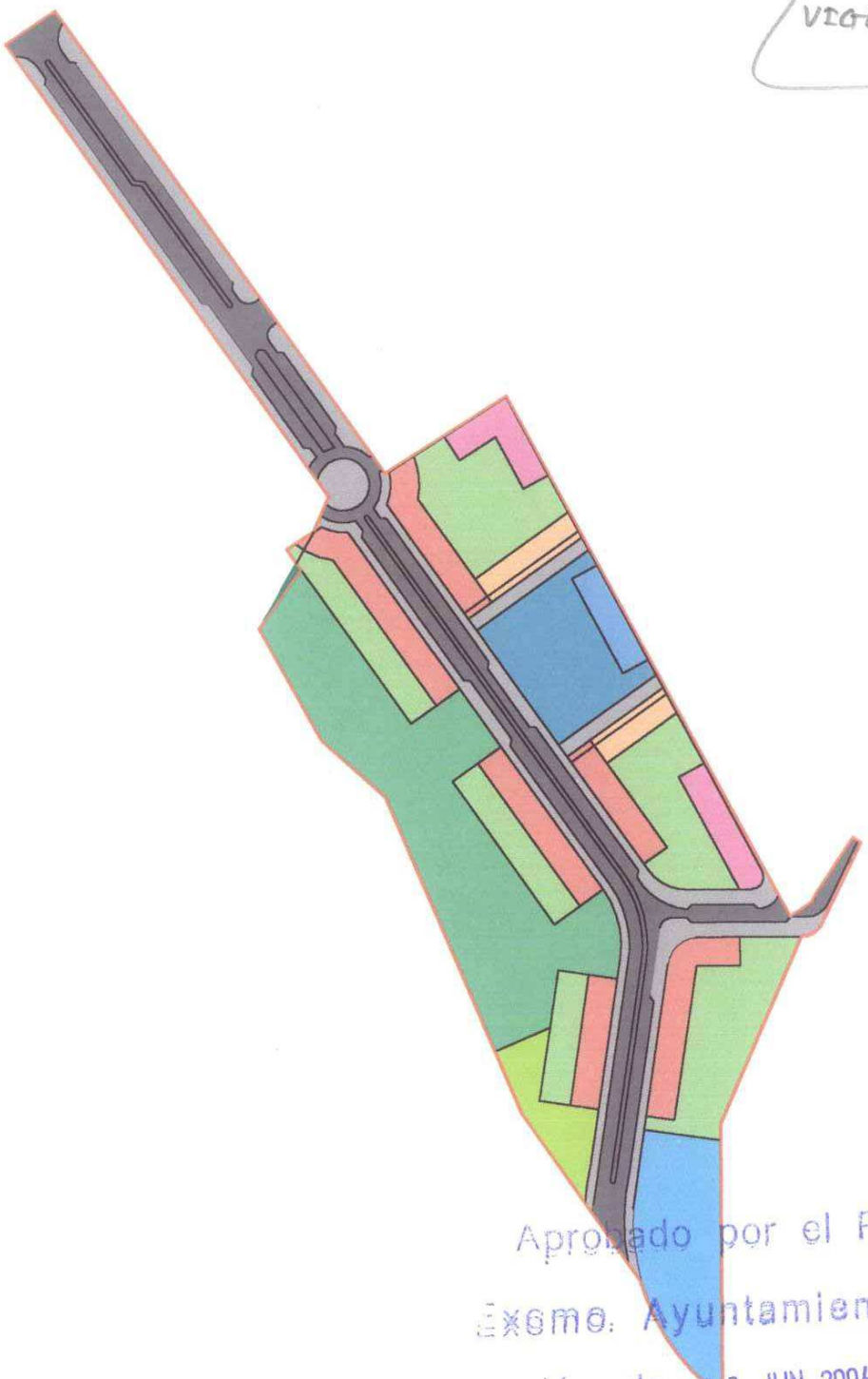
08/11/2004 ENTRADA DIU EJEMPLAR

VIGENTE



Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 08 JUN. 2004, condicionado a la aprobación del documento de Homologación.

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Arteaga Cabrero

ORDENANZAS

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD/6

(CORNISA DE SAN AGUSTIN DE ALICANTE)

INMORABASA ALICANTE, S.L.

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR APD/6

(CORNISA DE SAN AGUSTIN DE ALICANTE)

ORDENANZAS

DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR APD/6 "CORNISA DE SAN AGUSTÍN",DE ALICANTE, QUE PROPONE LA MERCANTIL INMORABASA ALICANTE S.L.

Alicante, Diciembre de 2000

INDICE ORDENANZAS

ORDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo I.1 Intención de las Ordenanzas

Artículo I.2 Objeto de las Ordenanzas

Artículo I.3 Fundamento de las Ordenanzas

Artículo I.4 Ambito de aplicación

Artículo I.5 Obligatoriedad

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

Artículo II.1 *División del Sector en zonas.*

Artículo II.2 Bloque semicerrado (Clave Z).

Artículo II.3 Equipamiento Dotacional.

0RDENANZAS

TITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

Articulo I.1.- INTENCIÓN DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas servirán para complementar las determinaciones del Plan de Reforma Interior de Ordenación del sector y conseguir una claridad reglamentaria de las condiciones de uso y de la edificación, que permitan una fácil interpretación de todos los conceptos que intervengan en las mismas.

Articulo I.2.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

El objeto de estas Ordenanzas es desarrollar los criterios marcados por el Plan para este sector y definir las condiciones generales de la edificación divididas en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad, condiciones de calidad e higiene y condiciones de uso.

Articulo I.3.- FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

Las presentes Ordenanzas están redactadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1994, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como de las disposiciones generales y particulares del Plan general Municipal de Ordenación de Alicante, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 23.1 y 2 de la Ley, y 83, 84 y 85 de su Reglamento de Planeamiento, se ha seguido en su integridad.

Terminología de conceptos, salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan general Municipal de Ordenación, especialmente en sus títulos III "Condiciones Generales de la Edificación" y IV "Condiciones generales de los usos y actividades".-

Articulo I.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el sector clasificado como Área de Planeamiento nº 6 "Cornisa de San Agustín" ámbito del Plan de Reforma Interior, complementario del P.G.M.O. de Alicante, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

Articulo I.5.- OBLIGATORIEDAD

El Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. (De acuerdo con el Art. 58 de la L.R.A.U., sobre efectos de la aprobación de los Planes, en su punto 1, por el que rigen en la Comunidad Valenciana los artículos 132 a 135 del Texto Refundido aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio).

TITULO II. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS

II.1.- DIVISIÓN DEL SECTOR EN ZONAS

El suelo del Sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada, se divide, tal como indican los artículos 85.1 y 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

II.1.A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

Z: *Zona de edificación en manzana semicerrada,o, cuya edificación se ajustará* a las alineaciones y fondo de edificación que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.

Con tres Niveles:

- Nivel A: En planta baja no se admite ningún tipo de edificación, excepto accesos y servicios técnicos de infraestructuras, (planta baja diáfana).

  También excepcionalmente en las manzanas 1 y 3, *se admitirá la edificación de una porción de la planta* baja, en prolongación con el fondo edificable de la zona Zb adyacente, para el uso terciario que se determina en los artículos siguientes, en las fachadas a las calles peatonales que delimitan la parcela dotacional TD.
- Nivel B: En planta baja se admiten los usos terciarios que se determinarán en artículos siguientes.
- Nivel C: En planta baja sólo se admite el uso residencial.

II.1.B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA, ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PÚBLICA Y VIARIO

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

TD: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, preferentemente Centro Social Comunitario, Centro juvenil o de Tercera Edad, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y alturas de edificación que figuran en los planos parámetros del articulo II.3 de estas ordenanzas, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo III.2.

ED: Zona reservada para la construcción de edificio dotacional público de tipo Educativo-Cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad, preferentemente uso cultural, cuya edificación se ajustará a los parámetros del articulo II.3 de estas ordenanzas, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

ZV: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, incluyendo en la misma las zonas verdes anejas a las superficies computables como red secundaria.

RV: Zona destinada a Red Viaria, incluido vías de comunicación, rotondas, medianas y otras análogas para la ordenación del tráfico.

AV: Zona de Aparcamientos anexa a la red viaria.

II.2.-BLOQUE SEMICERRADO (CLAVE Z)

II.2.1.- Delimitación y caracterización

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave Z, con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen y compatibilidad de usos (Niveles "a", "b" y "c").
2. El uso predominante de esta zona es la residencial. El tipo de ordenación de la edificación será semicerrada (cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana), alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones y fondos edificables que figuran en los planos, con espacio privativo de las viviendas con tratamiento ajardinado.

II.2.2.- Condiciones de parcelación

Cada manzana es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

En el espacio libre de manzana determinado por las alineaciones interiores de las edificaciones y los lindes de manzana se debe garantizar que la posibilidad de utilizarlo y el deber de conservarlo sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la parcela.

Podrá admitirse la construcción en fases de las bandas edificables siempre que se cumpla las condiciones siguientes:

- La fase mínima incluya una banda con superficie mínima de 220,80 m2. (superficie correspondiente a dos viviendas por planta), y los linderos sean perpendiculares a la alineación.
- en caso de acceso de las viviendas a través del jardín privado deberá estar ejecutada la parte de jardín privado necesario para garantizar el acceso al núcleo de comunicación vertical de edificación.

- Deberá haberse aprobado con la primera fase un proyecto unitario de ordenación general de la zona libre privada, que será ejecutada íntegramente en esta primera fase.

II.2.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse alineadas a fachada y en el interior de las bandas definidas en los planos.
Las construcciones subterráneas podrán ocupar el 80% totalidad de las parcelas, dejando el 20 % para la plantación de jardinería.

II.2.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

a) Las alturas vienen determinadas en los plano "Calificación Pormenorizada" y "Edificabilidad, superficies, alineaciones y fondos edificables".

b) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Za" de cinco plantas (PB+4) y la altura de cornisa de 15.85 m La planta baja será diáfana, sólo permitiéndose los accesos.

c) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Zb" de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 12,90 m La planta baja será de uso terciario permitiendose los accesos a las viviendas de las plantas superiores y aparcamientos.

d) La altura de la edificación no podrá exceder en edificación "Zc" de cuatro plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 11,90 m La planta se destinará a uso residencial.

e) Para todos los grados la altura de la edificación no podrá ser inferior a 3 plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 8,95 m.

f) La altura máxima de la planta baja será de 4,50 m. y mínima de 3,00 m., la planta de viviendas tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. No se admiten entreplantas.

g) La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación "Za" y "Zb", de tal manera que no se supere en ningún punto la altura de 0,50 m. sobre la rasante de la acera; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 0,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.
La cota de referencia de la planta baja se sitúa para la edificación "Zc" a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de determinar la cota de referencia de la planta baja.

h) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U., sin que el forjad de techo de dicho sótano, en edificación "Za" y "Zb", supere los 0,50 m. de la rasante de la calle al que da frente, en cualquier punto. Esta condición de altura de techo, no debe aplicarse en la tipología "Zc".

II.2.5.- Condiciones de volumen

a) El número máximo de viviendas permitido viene definido en el plano "Superficie y Edificación", y es el siguiente:

Manzana 1:	Bloque A (ZC)	24 viviendas.
	Bloque B (ZA-ZB)	47 viviendas.
Manzana 3:	Bloque A (ZA-ZB)	36 viviendas.
	Bloque B (ZC)	24 viviendas.
Manzana 4:	Bloque (ZA)	40 viviendas.
Manzana 6:	Bloque (ZA)	40 viviendas.
Manzana 7:	Bloque (ZA)	32 viviendas.

Manzana 8:	Bloque (ZA)	24 viviendas.
		267 viviendas.

b) En planta baja de edificación Zb y en edificación Za en manzanas 1 y 3 en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, el cerramiento se retranquerá 3,00 m. desde la alineación con las calles peatonales, destinándose este espacio (libre de pilares, excepto los de la alineación del edificio) a Uso Público y con Dominio Privado, lo que permite un fondo edificable para uso comercial de 9,00 m. Esta condición queda definida también en el plano "Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables"

c) la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano "Superficie, Edificabilidad, Alineaciones y Fondo Edificable") por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores y de 50 cm. en fachadas recayentes a alineaciones interiores.

No obstante en las alineaciones interiores, los tendederos sin forjado podrán alcanzar un metro (1,00 m.) desde la alineación de fachada..

d) La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

A.- Las superfices construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50).

B.- Las superficies construidas de techo de balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computará íntegramente la superficie que le excediere.

C.- Las superficies construidas de sótano.

D.- Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

e) En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.

f) Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano "Alineaciones, Superficie y Edificación" y son las siguientes:

Manzana 1:	Bloque A (Zc)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t.
	Bloque B (Za-Zb)	Edificación residencial:	5.188,80 m2t
		Edificación comercial:	455,07 m2t
Manzana 3:	Bloque (Za-Zb)	Edificación residencial:	3.974,40 m2t
		Edificación comercial:	373,05 m2t
	Bloque B (Zc)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t
Manzana 4:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	4.416,00 m2t
Manzana 6:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	4.416,00 m2t
Manzana 7:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	3.532,80 m2t
Manzana 8:	Bloque (Za)	Edificación residencial:	2.649,60 m2t

II.2.6.- Condiciones de calidad e higiénicas

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.

b) Las edificaciones deberán prever de recintos sin forjado (tendederos) y cerrados a las vistas desde el exterior o desde los espacios de jardín privado de la ropa tendida por medio de celosías, muros translucidos, etc.

c) Los cerramientos de manzana frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del P.G.M.O.U.

II.2.7.- Usos

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

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
   a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a", "b" y "c"en edificio y manzana exclusiva.
   b) Terciario-comercio y oficinas :en Nivel "b" en planta baja y nivel "a" en planta baja en manzanas 1 y 3, en la banda edificable descrita en el artículo II.1.A, y el plano "Planta baja usos, alineaciones y fondos edificables"
   c) En grado "a" no se permite ningún tipo de edificación en planta baja excepto los accesos al edificio y servicios técnico de infraestructuras.
   d) En grado "c" en la edificación en planta baja solo se admite el uso residencial.

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE TD)

II.3.1.- Delimitación y caracterización

1 En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave TD.

2 Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

3 El tipo de edificación será el de bloque abierto, alineado sobre el viario, cuya edificación se ajustará a las alineaciones de edificación que figuran en los planos, con resto de manzana como espacio abierto para uso público.

II.3.3.- Ocupación de parcela

Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en los planos.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas, sin sobrepasar la rasante de las calles peatonales perimetrales.

El resto de manzana queda como espacio abierto para uso público, sin vallar. Este espacio se urbanizará coincidiendo con las obras de urbanización del Sector, por el urbanizador del mismo.

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

a) Las alturas vienen determinadas en los planos "Calificación Urbanística y Superficies" y "Alineaciones, Edificabilidad y Superficies".

b) La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+2) y la altura de cornisa de 11,60 m.

d) La altura libre mínima de todas plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.

e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

f) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.

g) No se permite la construcción de semisótanos.

II.3.5.- Condiciones de volumen

a) La edificación debe quedar dentro del área de ocupación definida en el plano de "Alineaciones, Edificabilidad y Superficies".

b) la superficie máxima construida por planta viene definida (en el plano "Superficie y Edificación") por la banda edificable de doce metros (12,00 m.), de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm. (siempre que el ancho de calle lo permita) en fachadas recayentes a alineaciones exteriores.

c) La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación. Estas superficies construidas vienen determinadas en el plano ""Ordenación, Alineaciones, Edificabilidad y Superficies" y es la siguiente:

- Superficie edificable: 538, 17 m2.
- Superficie construida. 1.614,51 m2.

II.3.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE ED)

II.3.1.- Delimitación y caracterización

4 En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave ED.

5 Zona reservada para la construcción de edificio dotacional, Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análaga finalidad, cuya edificación será con arreglo a las condiciones particulares indicadas en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O.U.

6 El tipo de edificación será el de bloque abierto, guardando unos retranqueos a linderos.

II.3.3.- Ocupación de parcela

- La ocupación máxima de la parcela será de 25 %

- Las edificaciones deberán retranquearse de la alineación exterior y del resto una distancia mínima de 5,00 m.
- La separación entre edificaciones será de 1/2 de la altura del más alto con un mínimo de 5,00 m.
- Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de las parcelas.

II.3.4.- Altura máxima y mínima de las construcciones

a) La altura de la edificación no podrá exceder de dos plantas (PB+3) y la altura de cornisa de 14,50 m.

d) La altura libre mínima de todas las plantas será de 3,00 m. No se admiten entreplantas.

e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1,50 m., la fachada se dividirá en

tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

f) Se permite la construcción de sótanos según normativa del P.G.M.O.U.

g) No se permite la construcción de semisótanos.

II.3.5.- Condiciones de volumen

a) La edificabilidad máxima computada en superficie construida será de 1 m2/m2.

b) La superficie construida total es el producto de la superficie edificable construida por planta, por el número de estas (3), de edificación

Podrán proyectarse además los "elementos salientes" incluidos en el artículo 58 del P.G.M.O.U, con la regulación contenida en el mismo, salvo en los vuelos máximos que quedan definidos en 90 cm.

Alicante, Marzo de 2003.
Los Redactores:

Alejandro Parres Garcia Roque C. Valero Parra

La Propiedad:

Inmorabasa Alicante S.L.

Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 08 JUN. 2004, condicionada a la aprobación del documento de Homologación.
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Carlos Arteaga Castaño