



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del 19 de febrero de 2008.
El Secretario de la Comisión.

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobada su exposición pública por el Pleno en su sesión ordinaria de 22 de febrero de 2008.

El Secretario General del Pleno.

Carlos Arteaga Castaño.



MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL CORNISA DE SAN ANTON

Aprobado el Proyecto por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en sesión de 17 de diciembre de 2007.

El Concejal Secretario de la Junta de Gobierno Local,

Fdo.: Andrés Llorens Fuster.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria de 11 de junio de 2008.
El Secretario de la Comisión.

Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 17 de junio de 2008.

El Secretario General del Pleno.

Carlos Arteaga Castaño.



MEMORIA

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL
"CORNISA BARRIO SAN ANTON"**

MEMORIA

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2007001683 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual nº 1 del Plan Especial de la Operación Integrada nº 5 (OI/5) "Cornisa del Barrio de San Antón" del vigente PGMO.

1. ANTECEDENTES.

1.1. El Plan Especial de la Operación Integrada nº 5 (OI/5), "Cornisa del Barrio San Antón", fue aprobado definitivamente el 3 de Noviembre de 1989 por acuerdo del Ayuntamiento Pleno.

El ámbito del referido Plan incluía el viario prolongación de la Avda. Alfonso el Sabio por el límite Noroeste de la ladera del Benacantil (hoy Avda. Jaime II) así como dos manzanas situadas entre viario y calle de la Huerta, cuatro manzanas entre el mismo viario y las calles San Vicente, Concepción, del Pozo y del Gallo y, por último, otras cuatro manzanas situadas al sur de la Avda. Jaime II, delimitadas por la Rambla, Plaza de Sant Cristofol y calles del Maestre Martínez Macia, Alvarez, Daoiz y ladera del Benacantil.

1.2. El 10 de Diciembre de 1999, mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, se aprobó el Expediente de Homologación Sectorial Modificativo del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. Dicha Homologación, además de otras determinaciones que no tienen trascendencia para el objeto de este expediente, alteraba el ámbito que había tenido hasta entonces dicho plan, incorporando en el Sector las cuatro manzanas situadas al sur de la Avda. Jaime II y tomando dicho viario urbano de red primaria como límite entre ambos Sectores.

Con la aprobación de la referida Homologación y de Plan Especial de Protección del Casco Antiguo, las antiguas manzanas A1, A2 y A3 han sido incluidas en el ámbito del mismo y, por tanto, su ordenación pormenorizada y su regulación normativa está recogida en dicho plan. Sin embargo, esta modificación sustancial de planeamiento no se ha reflejado en la documentación del Plan Especial de la Cornisa del Barrio de San Antón que sigue teniendo el mismo contenido documental que cuando fue aprobado en 1989.

1.3.El pasado mes de Octubre, el Gerente del Patronato Municipal de la Vivienda dirigió un escrito a la Gerencia de Urbanismo, en el que solicitaba una Modificación Puntual del artículo 493 del Plan Especial de la Cornisa del Barrio de San Antón con el fin de posibilitar que, en una actuación de promoción de vivienda de protección pública del referido Patronato en la manzana situada entre las calles de La Huerta, Cuesta de la Fábrica, del Paraiso y Avda. Jaime II, pudiera accederse a las plantas de sótano, además de por la calle de la Huerta prevista en el Plan, por al calle Cuesta de la Fábrica.

Dicha petición fue informada favorablemente por el Departamento Técnico de Planeamiento matizando que el alcance de la modificación solicitada debería ser mayor y tener un carácter más genérico, además de servir también para reajustar la documentación a la legalidad urbanística vigente tras la aprobación del Expediente de Homologación Modificativo que se cita en el punto anterior de este relato de antecedentes.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL EN RELACIÓN CON EL ACCESO A LOS SÓTANOS.

Las Ordenanzas del Plan Especial que nos ocupa regulan en su capítulo 4 (Ordenanzas Específicas de volumen), entre otras cuestiones, la posibilidad de construcción de plantas de sótano en las manzanas A3 a A8, pero estableciendo unas condiciones muy concretas respecto a la calle por la que debe accederse a dicho sótano. De la lectura pormenorizada de dicha regulación y de la localización sobre el plano, la conclusión es que se impide que cualquiera de estos sótanos pueda tener acceso desde la Avda. Jaime II, dada su condición de viario básico urbano y para lograr el objetivo de no interferir en su misión de canalizar tráfico de una zona u otra de la ciudad, Sin embargo, esta regulación provoca situaciones paradójicas ya que, por ejemplo, en las parcelas pertenecientes a dos manzanas (A6 y A7) que recaen a la calle Trafalgar, se establece que solo las de las manzana A7 pueden acceder desde dicha calle, pero no las de la manzana A6, que viene obligada a resolver su acceso desde las calles del Pozo o del Gallo.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A partir de lo descrito tanto en el apartado de *Antecedentes* como en el apartado anterior, esta Modificación Puntual nº 1 del Plan Especial de la Cornisa del Barrio de San Antón debe cumplir dos objetivos básicos:

1. Flexibilizar las condiciones de acceso a los sótanos sin alterar las condiciones funcionales de la Avda. Jaime II.
2. Recoger documentalmente la modificación del ámbito del Plan derivada de la aprobación de la Homologación Modificativa del Plan Especial del Casco Antiguo.

Parece conveniente, a partir del análisis del párrafo anterior, establecer una regulación más flexible de las condiciones de acceso, salvaguardando el objetivo básico del Plan de impedir que los sótanos pudieran tener acceso desde la Avda. Jaime II, pero dando libertad para que en función de las condiciones precisas de cada parcela y de la solución arquitectónica que se adopte, se puede resolver el acceso desde cualquier calle, exceptuando lógicamente aquellas que por seguir la línea de máxima pendiente han tenido que resolverse mediante escalinatas y tienen, por tanto, un carácter exclusivamente peatonal.

Por otro lado, dado que es la primera modificación que se tramita de este Plan Especial, conviene por razones obvias de economía administrativa, modificar los planos de ordenación así como las ordenanzas eliminando toda referencia a las manzanas A1, A2 y A3 y reajustando el ámbito del sector a la legalidad vigente desde que fue aprobado el Expediente de Homologación del sector Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN.

Para posibilitar los objetivos señalados en el apartado anterior hay que introducir modificaciones tanto en los planos de ordenación, en concreto en el Plano P6 (usos pormenorizados, zonificación, alineación y rasantes edificación), como en las Ordenanzas, eliminando toda referencia a las manzanas A1, A2 y A3 excluidas del ámbito de este Plan y corrigiendo la redacción que limita las calles de acceso a las plantas de sótano en el sentido expresado en los apartados anterior. En concreto las modificaciones propuestas en las Ordenanzas son las siguientes:

Se propone directamente la eliminación de todas las referencias a las manzanas A1, A2 y A3. En concreto, suprimir todos los apartados 42, 43 y 44, con lo subapartados correspondientes (4.2.1, 4.2.2, 4.2.3; 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3; 4.4.1, 4.4.2 y 4.4.3) así como los apartados 62, 63 y 64, también con los subapartados (6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.5 y 6.2.6; 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5 y 6.3.6; 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.4.4, 6.4.5 y 6.4.6)

Además de estas supresiones, se proponen las siguientes modificaciones en el texto de los artículos que se relacionan a continuación:

1.2. Ambito (Texto vigente)

Estas ordenanzas regirán sin perjuicios de lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen de la Administración local, desde el momento de la publicación de su aprobación en el BOP en la totalidad del sector definido por el límite del Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante, C/ Maestro Martínez Maciá, C/ General Primo de Rivera, Rambla de Méndez Núñez, C/ De San Vicente, C/ De la Concepción, C/ Del Pozo, C/ Del Gallo, C/ De la Huerta, C/ Vázquez de Mella, Plaza del Dr. Más Magro y ladera del Monte Benacantil de acuerdo con la delimitación exacta del plano correspondiente del presente Plan Especial.

1.2. Ambito (Texto propuesto)

Estas ordenanzas regirán desde su publicación en la totalidad del sector definido por el nuevo límite establecido por la Revisión del Plan Especial Casco Antiguo de Alicante (cuyo Expediente de Homologación Sectorial modificativo de su ámbito fue aprobado por el Sr. Conseller de Obras Pública, Urbanismo y Transporte con fecha 10 de Diciembre de 1999) C/ San Vicente, C/ de la Concepción, C/ del Pozo, C/ del Gallo, C/ de la Huerta, C/ Cuesta de la Fábrica, C/ Vázquez de Mella, Plaza del Dr. Más Magro y ladera del Benacantil.

4.5.3. Altura de la Edificación (Texto vigente)

Sobre rasante, la altura máxima de la edificación será de 6 plantas.

La altura mínima a edificar será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano con acceso directo tan sólo por la calle de la Concepción o San Vicente.

4.5.3. Altura de la Edificación (Texto propuesto)

Sobre rasante, la altura máxima de la edificación será de 6 plantas.

La altura mínima a edificar será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.6.3. Altura de la Edificación (Texto vigente)

La altura máxima de edificación sobre rasante será de 5 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano con acceso directo desde la calle de la Concepción.

4.6.3. Altura de la Edificación (Texto propuesto)

La altura máxima de edificación sobre rasante será de 5 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.7.3. Altura de la Edificación (Texto vigente)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 4 plantas.

La altura mínima a edificar será de 2 plantas.

Se permiten plantas de sótano con acceso directo desde la calle del Pozo o del Gallo.

4.7.3. Altura de la Edificación (Texto propuesto)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 4 plantas.

La altura mínima a edificar será de 2 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.8.3. Altura de la Edificación (Texto vigente)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Podrá edificarse sótanos con acceso exclusivo y directo desde la calle de Trafalgar.

4.8.3. Altura de la Edificación (Texto propuesto)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.9.3. Altura de la Edificación (Texto vigente)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Podrá edificarse sótanos con acceso exclusivo y directo desde la calle de La Huerta.

4.9.3. Altura de la Edificación (Texto propuesto)

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

8.2.2. Vuelos (Texto vigente)

Se admite solamente el vuelo de balcones, excepto en las Manzanas A 1,2, 3 y 4, que se autoriza también el de miradores y cuerpos cerrados.

El vuelo máximo se establece según las calles:

	Balcón	Mirador (C.C.)
<i>C/ San Vicente</i>	<i>1,20 m</i>	<i>1,40 m</i>
<i>Prolongación Avenida</i>	<i>1,20 m</i>	<i>1,40 m</i>
<i>Otras calles</i>	<i>0,60 m</i>	

Un balcón no podrá tener continuidad hasta dos huecos de fachada debiendo corresponder a un solo hueco de acceso al mismo, y en todo caso inferior a 1,35 m. de longitud.

El paramento posterior del balcón sólo podrá retranquearse un máximo de 35 cm. Respecto a la alineación de fachada del edificio.

Las barandillas de los balcones deberán tener una altura mínima de 1,10 m. desde el piso del balcón.

La barandilla nunca podrá ser un cerramiento opaco de obra, debiendo estar compuesto por combinación de elementos ligeros, fundamentalmente de orden vertical.

Excepto en la Manzana A8 se podrá acristalar los balcones, exclusivamente con elementos de carpintería y vidrio.

Salvo en estos casos, no podrán hacerse vuelos para techar otros.

En todos los casos el frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto de forjado debiendo resolverse este cambio de sección mediante los oportunos detalles constructivos.

8.2.2. Vuelos (Texto propuesto)

Se admite solamente el vuelo de balcones, excepto en la Manzanas A4, que se autoriza el de miradores y cuerpos cerrados.

El vuelo máximo se establece según las calles:

	Balcón	Mirador (C.C.)
C/ San Vicente y Rambla	1,20 m	1,40 m
Prolongación Avenida	1,20 m	1,40 m
Otras calles	0,60 m	

Un balcón no podrá tener continuidad hasta dos huecos de fachada debiendo corresponder a un solo hueco de acceso al mismo, y en todo caso inferior a 1,35 m. de longitud.

El paramento posterior del balcón sólo podrá retranquearse un máximo de 35 cm. Respecto a la alineación de fachada del edificio.

Las barandillas de los balcones deberán tener una altura mínima de 1,10 m. desde el piso del balcón.

La barandilla nunca podrá ser un cerramiento opaco de obra, debiendo estar compuesto por combinación de elementos ligeros, fundamentalmente de orden vertical.

Excepto en la Manzana A8 se podrá acristalar los balcones, exclusivamente con elementos de carpintería y vidrio.

Salvo en estos casos, no podrán hacerse vuelos para techar otros.

En todos los casos el frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto de forjado debiendo resolverse este cambio de sección mediante los oportunos detalles constructivos.

8.2.3. Materiales de fachada (Texto vigente)

Salvo en las manzanas A1, A2 y A3, queda expresamente prohibido el empleo de :

Ladrillo cara vista.

Muros cortina.

Materiales plásticos.

Elementos metálicos en color natural.

Aluminio anodizado

Persianas enrollables por guía.

Piedras pulidas, incluso artificiales, salvo zócales en Planta Baja con una altura inferior a 1,50 m.

En resto no está expresamente prohibido, debiendo, no obstante, realizar una puesta en obra acorde con el entorno del barrio.

8.2.3. Materiales de fachada (Texto propuesto)

Queda expresamente prohibido el empleo de :

Ladrillo cara vista.

Muros cortina.

Materiales plásticos.

Elementos metálicos en color natural.

Aluminio anodizado

Persianas enrollables por guía.

Piedras pulidas, incluso artificiales, salvo zócales en Planta Baja con una altura inferior a 1,50 m.

El resto no está expresamente prohibido, debiendo, no obstante, realizar una puesta en obra acorde con el entorno del barrio.

5. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente Modificación Puntual nº 1 contiene la documentación siguiente:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la Modificación propuesta.
- B. Texto de las Ordenanzas corregidas del Plan Especial de la Cornisa del Barrio de San Antón.
- C. Plano P6' Usos pormenorizados, zonificación, alineaciones y rasantes edificación, en sustitución del plano P6 del Plan original.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión del 19 de febrero de 2008.
El Secretario de la Comisión.


Alicante, Diciembre de 2007




Gonzalo Canet Fortea.



EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE
DEL DPTO. TEC. DE PLANEAMIENTO


Fdo: Manuel Beltrá Martínez.

Aprobada su exposición pública por el Pleno en su sesión ordinaria de 22 de febrero de 2008.
El Secretario General del Pleno.




Carlos Arteaga Castaño.

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 11 de junio de 2008.
El Secretario de la Comisión.

Aprobado definitivamente por el Pleno en su sesión ordinaria de 17 de junio de 2008.

El Secretario General del Pleno.




Gonzalo Canet Fortea.




Carlos Arteaga Castaño.

ORDENANZAS

INDICE

1. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

1.1. Definición	1
1.2. Ambito.....	1
1.3. Relación con el planeamiento general.....	1

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. Clasificaciones del suelo	2
2.2. Usos pormenorizados.....	2
2.3. Desarrollo del Planeamiento.....	2
2.3.1. Sistema de actuación.	2
2.3.2. Proyectos de urbanización.....	2

3. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

3.1. Definiciones.....	3
3.2. Condiciones Generales.	3
3.2.1. Tipología de la edificación.	3
3.2.2. Alineaciones.	3
3.2.3. Rasantes.	3
3.2.4. Superficie de parcela.	3
3.2.5. Altura de la edificación.....	4
3.2.6. Altura libre de pisos.	4
3.2.7. Construcciones permitidas sobre la altura máxima.	3

4. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE VOLUMEN

4.1. Aplicación de las Ordenanzas.	5
4.5. Manzana A4	5
4.5.1. Superficie de parcela.	5
4.5.2. Ocupación.	5
4.5.3. Altura de edificación.	5

- 4.6. Manzana A5 6
 - 4.6.1. Superficie de parcela 6
 - 4.6.2. Ocupación. 6
 - 4.6.3. Altura de la edificación..... 6
- 4.7. Manzana A6 6
 - 4.7.1. Superficie de parcela 6
 - 4.7.2. Ocupación.de parcela 6
 - 4.7.3. Altura de la edificación..... 6
- 4.8. Manzana A7 7
 - 4.8.1. Superficie de parcela 7
 - 4.8.2. Ocupación. 7
 - 4.8.3. Altura de edificación 7
- 4.9. Manzana A8 7
 - 4.9.1. Superficie de parcela 7
 - 4.9.2. Ocupación. 7
 - 4.9.3. Altura de edificación 7
- 5. ORDENANZAS GENERALES DE USO
- 5.1. Definiciones..... 8
- 5.2. Condiciones generales 8
 - 5.2.1. Usos característicos 8
 - 5.2.2. Usos compatibles. 8
- 6. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE USO
- 6.1. Aplicación de las ordenanzas 8
- 6.5. Manzana A4 9
 - 6.5.1. Uso residencial 9
 - 6.5.2. Uso terciario. Alojamiento temporal 9
 - 6.5.3. Uso terciario. Comercial..... 9
 - 6.5.4. Uso terciario. Oficinas..... 9
 - 6.5.5. Uso industrial..... 9
 - 6.5.6. Uso de dotaciones e infraestructuras..... 9



- 6.6. Manzana A5 9
 - 6.6.1. Uso residencial 9
 - 6.6.2. Uso terciario. Alojamiento temporal 10
 - 6.6.3. Uso terciario. Comercial..... 10
 - 6.6.4. Uso terciario. Oficinas..... 10
 - 6.6.5. Uso industrial..... 10
 - 6.6.6. Uso de dotaciones e infraestructuras..... 10

- 6.7. Manzana A6 10
 - 6.7.1. Uso residencial 10
 - 6.7.2. Uso terciario. Alojamiento temporal. 10
 - 6.7.3. Uso terciario. Comercial..... 10
 - 6.7.4. Uso terciario. Oficinas..... 10
 - 6.7.5. Uso industrial..... 11
 - 6.7.6. Uso de dotaciones e infraestructuras..... 11

- 6.8. Manzana A7 11
 - 6.8.1. Uso residencial 11
 - 6.8.2. Uso terciario. Alojamiento temporal. 11
 - 6.8.3. Uso terciario. Comercial..... 11
 - 6.8.4. Uso terciario. Oficinas..... 11
 - 6.8.5. Uso industrial..... 11
 - 6.8.6. Uso de dotaciones e infraestructuras..... 11

- 6.9. Manzana A8 12
 - 6.9.1. Uso residencial 12
 - 6.9.2. Uso terciario. Alojamiento temporal. 12
 - 6.9.3. Uso terciario. Comercial..... 12
 - 6.9.4. Uso terciario. Oficinas..... 12
 - 6.9.5. Uso industrial..... 12
 - 6.9.6. Uso de dotaciones e infraestructuras..... 12

- 7. ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS

- 7.1. Aplicación..... 12
- 7.2. Condiciones generales..... 13



8. ORDENANZAS GENERALES DE ESTETICA

8.1. Generalidades	13
8.2. Condiciones generales	13
8.2.1. Modulación de fachadas	13
8.2.2. Vuelos.	14
8.2.3. Materiales de fachada.	15
8.2.4. Salientes.....	15
8.2. 5.Portales y escaparates.	15
8.2.6. Anuncios.....	16
8.2.7. Cerramiento de solares.....	16

9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA VIA PUBLICA

9.1. Conservación de edificios.....	16
9.2. Reforma en los edificios.	17
9.3. Derribos y escombros.....	17
9.4. Vallado de obras.	17
9.5. Maquinaria e instalaciones de obra.	18
9.6. Desperfectos en la vía pública.....	18



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL
CORNISA BARRIO SAN ANTÓN.**

ORDENANZAS



1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.1. Definición

Las siguientes ordenanzas regulan las características que deben reunir las actividades constructivas que pretendan realizarse, tanto de promoción pública como privada en el área definida en el presente Plan Especial.

Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénicas de las obras, así como las características estéticas y técnicas de aquellas en relación con su entorno.

1.2. Ámbito

Estas ordenanzas regirán desde su publicación en la totalidad del sector definido por el nuevo límite establecido por la Revisión del Plan Especial Casco Antiguo de Alicante (cuyo Expediente de Homologación Sectorial modificativo de su ámbito fue aprobado por el Sr. Conseller de Obras Pública, Urbanismo y Transporte con fecha 10 de Diciembre de 1999) C/ San Vicente, C/ de la Concepción, C/ del Pozo, C/ del Gallo, C/ de la Huerta, C/ Cuesta de la Fábrica, C/ Vázquez de Mella, Plaza del Dr. Más Magro y ladera del Benacantil.

1.3. Relación con el Planeamiento General.

Las ordenanzas del presente Plan Especial son de aplicación en el área comprendida por este planeamiento. Para todo aquello que no esté específicamente regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las correspondientes determinaciones del PGMO de Alicante.



2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Clasificaciones del suelo

La totalidad del suelo englobado en el sector está considerado por el PGMO de Alicante como Suelo Urbano.

Es uno de los fines del presente Plan Especial el desarrollar el PGMO a través de la ordenación detallada y completa del ámbito fijado mediante la definición de las directrices de urbanización con aportación de alineaciones y rasantes para la edificación de los terrenos aptos para ello.

2.2. Usos pormenorizados

Como tales se califican globalmente el residencial y el de equipamiento en el que se distingue entre espacio libre (no edificable) y dotaciones (edificable).

2.3. Desarrollo del planeamiento

2.3.1. Sistema de Actuación

Por las características de las operaciones a realizar y su trascendencia en el conjunto de la ciudad, se ha optado por la expropiación de elementos integrantes del sistema general viario.

2.3.2. Proyecto de Urbanización

El Plan Especial se desarrollará en sus determinaciones urbanísticas mediante un proyecto de Urbanización que contemplará la totalidad del mismo.

Cumplirá con las determinaciones contenidas en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.



3. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

3.1. Definiciones

Según título III capítulo 2º, condiciones de volumen de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

3.2. Condiciones Generales

3.2.1. Tipología de Edificación

Para todos los espacios edificables comprendidos en el ámbito del Plan Especial se adoptará la tipología de edificación según alineación de vial y específicamente a las variedades de edificación cerrada edificación semicerrada según las definiciones del título III (capítulo 2º art. 52 a) de las Normas urbanísticas del PGMO.

3.2.2. Alineaciones

Las alineaciones oficiales de fachada serán las grafiadas en el correspondiente plano del Plan Especial.

3.2.3. Rasantes

Las rasantes serán las grafiadas sobre el correspondiente plano del Plan Especial.

Para aquellos puntos de intersección de alineaciones que no estén grafiadas, se considerará la actual.

3.2.4. Superficie de Parcela

En cualquier caso se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario actual, válida para edificar aunque incumpla alguna condición particular de zona.

En las condiciones particulares para cada manzana se establece las condiciones de parcela mínima para los casos en que se produzca una reparcelación.



3.2.5. *Altura de la Edificación*

Para cada tipo de manzana se establece en las ordenanzas específicas una altura diferente expresada en función del número de plantas posibles.

En todo caso la altura de la cara inferior del forjado de techo de planta baja estará como mínimo a 3,40 m sobre la cota de rasante oficial para la parcela sin que ello suponga contradicción respecto al siguiente punto por tratarse de cotas referidos a distintos elementos.

3.2.6. *Altura Libre de Pisos*

En todos los casos, las alturas entre pavimento y techo de cada una de las plantas serán:

	MAXIMO	MINIMO
Planta de Sótano	2,80 m	2,20 m
Planta Baja	3,60 m	2,70 m
Planta Piso	2,80 m	2,70 m
Planta Atico	2,80 m	2,50 m

No obstante lo anteriormente expuesto, las nuevas edificaciones fijarán sus planos de forjado según los históricos próximos en la calle, siempre y cuando ello implique modificaciones en + - 0,10 m de altura.

3.2.7. *Construcciones permitidas sobre la altura máxima*

Se permitirá todas aquellas edificaciones que guarden relación con los núcleos de comunicación verticales propios del edificio.

Asimismo recintos para instalaciones que den servicio al propio edificio. Se permitirá la construcción de faldones de tejado con una pendiente máxima de 45 °.

Se autorizarán elementos ornamentales o de composición.

Todas las dependencias anteriormente reseñadas estarán siempre incluidas bajo el plano que forma 45 ° con el plano superior del último forjado y que pasa por la línea de fachada.



Sobre este plano tan sólo se autorizarán en los casos de cubierta plana antepechos de terraza con una altura máxima de 1,30 m. En todo caso se autorizará la elevación de chimeneas de ventilación y sus remates.

4. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE VOLUMEN

4.1. Aplicación de las ordenanzas

Por aplicación directa de las presentes normas no se considerará fuera de ordenación ningún edificio ya existente que incumpla estas condiciones.

Podrá por consiguiente llevarse a cabo obras de reforma, consolidación y otras similares.

Solamente en el supuesto de que la obra comprenda aumento de volumen, demolición y nueva planta o modificación del parcelario actual, deberá ajustarse a las normas establecidas por el presente Plan Especial en el ámbito de la nueva obra.

4.5. Manzana A4

4.5.1. Superficie de Parcela

La superficie de parcela mínima será de 100 m².

4.5.2. Ocupación de Parcela

La ocupación de parcela en cualquier planta podrá ser de hasta el 100%.

4.5.3. Altura de la Edificación.

Sobre rasante, la altura máxima de la edificación será de 6 plantas.

La altura mínima a edificar será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.6. Manzana A5

4.6.1. Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela será de 75 m².

4.6.2. Ocupación de la Parcela

La ocupación máxima cualquier planta podrá ser del hasta el 100%.

4.6.3. Altura de Edificación

La altura máxima de edificación sobre rasante será de 5 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 3 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.7. Manzana A6

4.7.1. Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela será de 65 m².

La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 16 m.

4.7.2. Ocupación de Parcela

En cualquier planta la ocupación podrá ser de hasta el 100%.

4.7.3. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 4 plantas.

La altura mínima a edificar será de 2 plantas.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.



4.8. Manzana A7

4.8.1. Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela será de 65 m².

La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 16 m.

4.8.2. Ocupación de Parcela

En cualquier planta la ocupación podrá ser de hasta el 100%.

4.8.3. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

4.9. Manzana A8

4.9.1. Superficie de Parcela

La superficie mínima de parcela será de 60 m². La longitud máxima de parcela en alineación de fachada a cada calle será de 12 m.

4.9.2. Ocupación de Parcela

En cualquier planta la ocupación podrá ser de hasta el 100%.

4.9.3. Altura de la Edificación

La altura máxima de la edificación sobre rasante será de 3 plantas.

La altura mínima de la edificación será de 1 planta.

Se permiten plantas de sótano. No se admitirá el acceso rodado a las mismas desde la Avda. de Jaime II.

5. ORDENANZAS GENERALES DE USO

5.1. Definiciones

Según título IV de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

5.2. Condiciones generales

5.2.1. Usos Característicos

Se entiende como uso característico el residencial de vivienda tanto en configuración unifamiliar como colectiva.

Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el Art. 91.4 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

5.2.2. Usos Compatibles

Terciario alojamiento temporal según condiciones particulares de zona.

Terciario comercial según condiciones particulares de zona. Se prohíbe los grandes establecimientos para los mismos en el Art. 95.2 C de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Terciario oficinas según condiciones particulares de zona.

Terciario Industrial según condiciones particulares de zona.

Dotaciones e infraestructuras según condiciones particulares de zona.

6. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE USO

6.1. Aplicación de las ordenanzas

Por aplicación directa de las presentes normas no se considerará fuera de ordenación ningún edificio ya existente que incumpla estas condiciones.



Podrá por consiguiente llevarse a cabo obras de reforma, consolidación y otras similares.

Solamente en el supuesto de que la obra comprenda aumento de volumen, demolición y nueva planta o modificación del parcelario actual, deberá ajustarse a las normas establecidas por el presente Plan Especial en el ámbito de la nueva obra.

6.5. Manzana A4.

6.5.1. *Uso Residencial.*

En agrupación residencial de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar.

6.5.2. *Uso Terciario. Alojamiento Temporal.*

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil del edificio.

6.5.3. *Uso Terciario. Comercial.*

En planta baja y primer piso.

6.5.4. *Uso Terciario. Oficinas.*

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que en este caso no exceda del 50% de la superficie útil de la edificación.

6.5.5. *Uso Industrial.*

En planta baja y reducido a talleres artesanales o de reparación y almacenaje.

6.5.6. *Uso de Dotaciones e Infraestructuras.*

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial.

6.6. Manzana A5

6.6.1. *Uso Residencial.*

En agrupación residencial de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar.



6.6.2. Uso Terciario. Alojamiento Temporal.

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil del edificio.

6.6.3. Uso Terciario. Comercial.

En planta baja y primer piso.

6.6.4. Uso Terciario. Oficinas.

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que en este caso no exceda del 50% de la superficie útil de la edificación.

6.6.5. Uso Industrial

En planta baja y reducido a talleres artesanales o de reparación y almacenaje.

6.6.6. Uso de Dotaciones e Infraestructuras

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial.

6.7. Manzana A6

6.7.1. Uso Residencial.

En agrupación residencial de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar.

6.7.2. Uso Terciario. Alojamiento Temporal

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil del edificio.

6.7.3. Uso Terciario. Comercial

En planta baja y primer piso.

6.7.4. Uso Terciario. Oficinas.

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que en este caso no exceda del 50% de la superficie útil de la edificación.



6.7.5. Uso Industrial.

En planta baja y reducido a talleres artesanales o de reparación y almacenaje.

6.7.6. Uso de Dotaciones e Infraestructuras.

En planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial.

6.8. Manzana A7

6.8.1. Uso Residencial

En agrupación residencial de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar.

6.8.2. Uso Terciario. Alojamiento Temporal.

En planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

6.8.3. Uso Terciario. Comercial.

En parte de la planta baja.

6.8.4. Uso Terciario. Oficinas.

En planta baja y plantas de piso siempre que al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial.

6.8.5. Uso Industrial.

En planta baja con ocupación máxima del 50% de su superficie útil.

Tan sólo talleres artesanos o de reparación y almacenaje.

6.8.6. Uso de Dotaciones e Infraestructuras

En planta baja o edificio exclusivo.



6.9. Manzana A 8

6.9.1. *Uso Residencial*

En agrupación residencial de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar.

6.9.2. *Uso Terciario. Alojamiento Temporal*

En planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

6.9.3. *Uso Terciario. Comercial.*

En parte de la planta baja.

6.9.4. *Uso Terciario. Oficinas.*

En planta baja y plantas de piso siempre que al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial.

6.9.5. *Uso Industrial*

En planta baja con ocupación máxima del 50% de su superficie útil.

Tan sólo talleres artesanos o de reparación y almacenaje.

6.9.6. *Uso de Dotaciones e Infraestructuras*

En planta baja o edificio exclusivo.

7. ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS

7.1. **Aplicación.**

Según título IV de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.



7.2. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto en el título III, capítulo 4, 5 y 6 y título IV capítulo 2 Arts. 91 y 92, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Alicante.

8. ORDENANZAS GENERALES DE ESTETICA

8.1 Generalidades

Las presentes ordenanzas regulan de forma general las características de tipo estético que deben reunir las edificaciones que se desee construir en el sector.

Para todo aquello que no venga reseñado se estará a lo dispuesto en las correspondientes normas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

8.2. Condiciones generales

8.2.1. Modulación de fachadas

En todos los casos, el ritmo de huecos y su forma estará en relación con los de la generalidad de edificios en la calle.

En ningún caso podrá construirse en fachada por encima de la altura máxima permitida ningún tipo de cerramiento opaco.

Caso de no resolverse la totalidad de la línea de fachada mediante alero de teja, sólo se podrá levantar mediante una barandilla de protección de 1,20 m. de altura máxima que deberá reunir las mismas características que las apuntadas para barandillas de balcones.

En todos los casos, el proyecto y posteriormente la obra deberán acabar la fachada en la planta baja, pudiendo cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado.

Quedan prohibidos los tabiques palomeros en este tipo de cerramientos.



Los paramentos verticales de fachada interior a patios o medianeras, deberán resolverse con el mismo tratamiento de fachada.

8.2.2. *Vuelos*

Se admite solamente el vuelo de balcones, excepto en las Manzanas A 1,2, 3 y 4, que se autoriza también el de miradores y cuerpos cerrados.

El vuelo máximo se establece según las calles:

	<i>Balcón</i>	<i>Mirador (C.C.)</i>
C/ San Vicente	1,20 m	1,40 m
Prolongación Avenida	1,20 m	1,40 m
Otras calles	0,60 m	

Un balcón no podrá tener continuidad hasta dos huecos de fachada debiendo corresponder a un solo hueco de acceso al mismo, y en todo caso inferior a 1,35 m. de longitud.

El paramento posterior del balcón sólo podrá retranquearse un máximo de 35 cm. Respecto a la alineación de fachada del edificio.

Las barandillas de los balcones deberán tener una altura mínima de 1,10 m. desde el piso del balcón.

La barandilla nunca podrá ser un cerramiento opaco de obra, debiendo estar compuesto por combinación de elementos ligeros, fundamentalmente de orden vertical.

Excepto en la Manzana A8 se podrá acristalar los balcones, exclusivamente con elementos de carpintería y vidrio.

Salvo en estos casos, no podrán hacerse vuelos para techar otros.

En todos los casos el frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto de forjado debiendo resolverse este cambio de sección mediante los oportunos detalles constructivos.



8.2.3. *Materiales de fachada*

Queda expresamente prohibido el empleo de :

- Ladrillo cara vista.
- Muros cortina.
- Materiales plásticos.
- Elementos metálicos en color natural.
- Aluminio anodizado
- Persianas enrollables por guía.
- Piedras pulidas, incluso artificiales, salvo zócales en Planta Baja con una altura inferior a 1,50 m.

El resto no está expresamente prohibido, debiendo, no obstante, realizar una puesta en obra acorde con el entorno del barrio.

8.2.4 *Salientes*

Sólo se admitirán los aleros y cornisas en lo referente a obras fijas.

Se admitirán molduras en recercado de huecos o no con un saliente máximo de la alineación de vía pública de 10 cm.

Se admitirá el vuelo de toldos y capotas en todas las plantas.

Se prohíbe el uso de marquesinas o voladizos en las plantas bajas, sea cual fuere el uso a que se destinen, cuando midan más de 20 cm. de anchura.

Se obliga el uso de zócalo en todo los edificios, pudiendo sobresalir 10 cm. como máximo.

8.2.5. *Portales y escaparates*

El proyecto y la construcción del edificio deberán completar la solución de fachada incluso en planta baja, de forma que los huecos permitidos en ella sean los utilizados para escaparates y portales.

En ningún caso podrán rebasarse los huecos de proyecto del edificio, salvo que se presente un nuevo proyecto que deberá recoger la nueva composición de fachada en su totalidad y, a la vez, deberá obtener las mismas aprobaciones que en el caso del proyecto inicial del edificio.

En todo caso, deberá seguirse el ritmo correspondiente de fachada.



Bajo ningún concepto el paramento de la planta baja podrá salir o retranquearse respecto a la alineación de fachada.

8.2.6. Anuncios

En el proyecto correspondiente deberá incluirse las características de los anuncios a colocar en fachada.

No se autorizará la colocación en el mismo plano de fachada de anuncios superiores a 0,75 m².

Se autorizan los anuncios en bandera, con un saliente máximo de 1 m, una altura máxima de 2,50 m. y colocados a una altura mínima sobre rasante de 2,50 m.

8.2.7. Cerramiento de solares

Los solares existentes deberán estar vallados con un muro de bloque de hormigón prefabricado con una altura mínima de 2,40 m. sobre rasante.

Caso de realizarse con otros materiales, deberán enfoscarse en su totalidad con mortero de cemento.

No se admiten los cerramientos con chapas metálicas o maderas de tipo provisional.

Las plantas bajas, cerradas provisionalmente no podrán estarlo con tabique a la palomera debiendo cerrarse en toda su superficie de fachada.

9. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA VIA PUBLICA

9.1. Conservación de edificios

Se autoriza todo tipo de obra tendente a la conservación estricta de los edificios.

Este tipo de obra será obligatorio en aquellos edificios que por sus características o estado actual supongan un riesgo para los usuarios de las vías públicas.



Caso de no llevarse a efecto por sus propietarios podrá el Ayuntamiento subsidiariamente llevarlos a cabo, exigiendo a la propiedad el pago de los gastos ocasionados.

9.2. Reformas en los edificios

Se autoriza reformas en los edificios, siempre que las mismas no supongan aumento de volumen, para lo que deberá redactarse el correspondiente proyecto técnico.

La reforma nunca deberá dejar el edificio o alguna de sus partes en condiciones precarias o que atenten contra el ornato de la vía pública.

9.3. Derribos y escombros

Cuando se haya aprobado un proyecto de derribo podrá ejecutarse el mismo debiendo cumplir toda la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Las demoliciones se efectuarán siempre hacia el interior del edificio, debiendo cuidarse expresamente la estabilidad de las viviendas colindantes, así como la no invasión de otros patios de parcela.

Los escombros producidos serán retirados en el día, debiendo regarse abundantemente a fin de evitar el polvo.

No se permitirán los derribos de muros, pilares o vigas por caída libre incontrolada.

9.4. Vallado de obra

Toda obra deberá estar convenientemente vallada en todo su perímetro a fin de evitar el acceso a las personas ajenas, así como las molestias que se pudieran derivar hacia la vía pública por la ejecución de las mismas.



A nivel del forjado del techo de la planta baja, deberá montarse una instalación provisional adecuada para impedir que puedan caer sobre la vía pública cascotes o desperdicios desde alguna de las plantas de la obra.

La altura mínima de la valla será de 2,20 m., debiendo estar formada por materiales adecuados y no endebles.

9.5. Maquinaria e instalaciones de obra

Requerirán previa licencia municipal en lo referente a sus condiciones y ubicación.

Deberá asegurarse la evitación de molestias a edificaciones colindantes, así como a la vía pública y su comprobada seguridad para el trabajo.

9.6. Desperfectos en la vía pública

Una vez finalizadas las obras, por parte del Ayuntamiento, se girará visita de inspección que deberá comprender el buen estado de la vía pública que pudiera haber sido afectada por la obra.

Caso de desperfectos, deberán subsanarse por la promotora de la edificación y, en caso contrario, el Ayuntamiento, con cargo a la misma, podrá realizar subsidiariamente las obras.

En todo caso no se concederá por el Ayuntamiento el visado final de obra hasta tanto no se halle repuesta la vía pública a su correcto estado.



PLANOS

