

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión  
celebrada el día 15 de marzo de 2010.

La Concejala - Secretaria

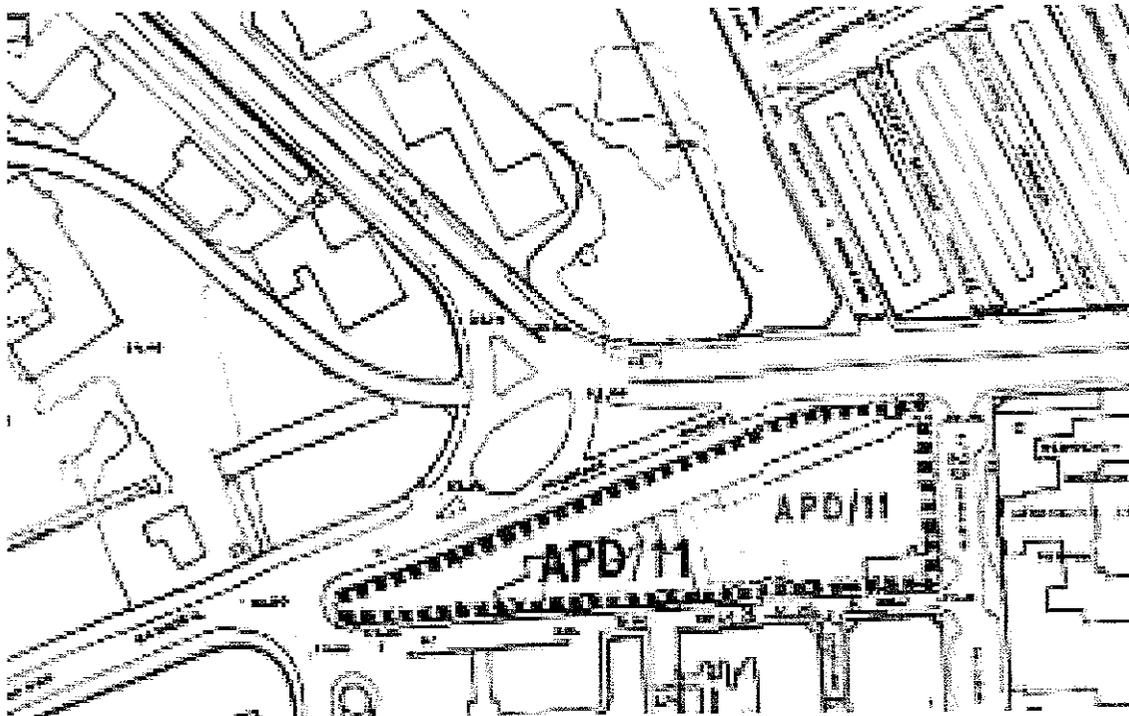


*Marta García-Romeu de la Vega*  
Marta García-Romeu de la Vega

2002-191-024

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD-11 DE ALICANTE

### Memoria informativa y justificativa y Normas Urbanísticas refundidas



### PROMOTOR

**PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.**

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente  
de Urbanismo en su sesión ordinaria del 26 de julio de  
2010.

El Secretario de la Comisión,

*Gonzalo Garret Fortea*  
Gonzalo Garret Fortea

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su  
sesión ordinaria de 30 de julio de 2010.

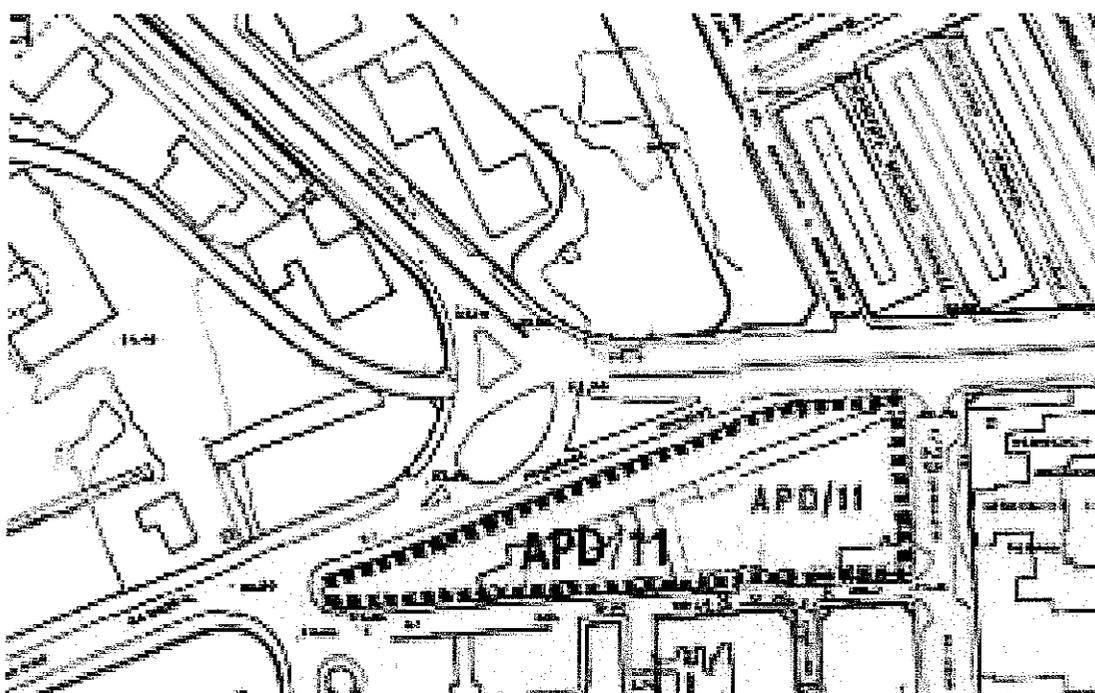
El Secretario General del Pleno en funciones,

*Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas*  
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.



# **MODIFICACION PUNTUAL N° 1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR APD-11 DE ALICANTE**

## **Memoria informativa y justificativa y Normas Urbanísticas refundidas**



**PROMOTOR**

**PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.**



## Sumario

---

### A.- MEMORIA INFORMATIVA

1. INFORMACION URBANISTICA.
2. ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

### B.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.
3. ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

### C.- NORMAS URBANISTICAS (REFUNDICIÓN).





# MEMORIA INFORMATIVA

1. INFORMACION URBANISTICA.
2. ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.





## 0.- NOTA PRELIMINAR

El presente documento tiene carácter refundido, fruto de las consideraciones puestas de manifiesto en el informe del Arquitecto Jefe del Departamento Técnico de Planeamiento de 3 de Octubre de 2008. Las modificaciones respecto del documento inicialmente presentado se limitan a la nueva redacción del artículo 6 de las Normas Urbanísticas.

## 1.- INFORMACION URBANISTICA

El ámbito territorial del presente proyecto de Modificación Puntual está constituido por el Sector APD/11 del Plan General, cuyo Plan de Reforma Interior ha sido recientemente aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda, habiéndose publicado su resolución y normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Se trata de un sector de suelo urbano, con uso característico residencial, ordenando volumétricamente conforme a las determinaciones del citado Plan de Reforma Interior, siéndole de aplicación, en lo referido a normativa urbanística, las determinaciones de la clave RP (Renovación de Periferias), del Plan General.

## 2.- ANALISIS CRÍTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

Aprobado el planeamiento referido y efectuada la gestión urbanística del Sector, se han advertido en fase de promoción del suelo una serie de incoherencias en las normas urbanísticas, resultantes de incorporar una serie de determinaciones específicas en materia de usos que no encajan con las previsiones del Plan General para la clave RP.

Así, si bien en determinados apartados las normas del PRI se remiten al régimen previsto para dicha clave en el Plan General, en materia de usos se proyectó un régimen específico que resulta menos versátil y adaptable a las necesidades de dicho entorno que las determinaciones del Plan General, por lo que parece oportuno recuperar dicho régimen e incorporarlo en la normativa del Plan de Reforma Interior.





## MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
2. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.
3. ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.





## 1.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

Resulta coherente y conveniente realizar la presente modificación puntual, a fin de que el artículo 6 de las normas urbanísticas, que hace referencia a los usos previstos en el Sector, disponga de una regulación idéntica al régimen de usos que tiene la clave RP (Renovación de Periferias) en el Plan General de Alicante, siendo que ésta es la clave que debe presidir la implantación de los usos lucrativos en este entorno –no siendo razonable que el planeamiento derivado sea más limitante que el planeamiento general que se desarrolla- sin perjuicio de sus peculiaridades volumétricas.





## 2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA.

### 2.1. Ordenación pormenorizada.

La modificación puntual planteada afecta, únicamente, a la disposición de usos previstos para este Sector en el artículo 6 de las normas urbanísticas, que dice:

#### Artículo 6.- Condiciones de Uso.

Se establecen las siguientes condiciones de uso:

- a) Uso predominante: Residencial en edificación semicerrada con volumetría específica.
- b) Uso complementario: Despachos profesionales.
- c) Usos compatibles:
  - Uso terciario de alojamiento temporal (con las condiciones volumétricas anteriormente establecidas), en edificio exclusivo.
  - Uso comercial o de oficinas en planta baja.
  - Uso industrial reducido a talleres de reparación y talleres artesanales, en planta baja.
  - Uso de infraestructuras reducido a la instalación de Centros de Transformación de Energía Eléctrica, en planta baja.
- d) Usos prohibidos: los no descritos anteriormente.

Se propone en la presente modificación el siguiente tenor para dicho artículo:

#### Artículo 6.- Condiciones de Uso (versión modificada).

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 Normas Urbanísticas del PGOU de Alicante.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a) Terciario-Comercial, en planta baja
- b) Terciario-Oficinas en plantas bajas y en plantas de pisos

Como usos incompatibles se prevén el resto.

### 2.2. Magnitudes urbanísticas.

No se produce alteración en cuanto a magnitudes.

### 2.3.- Relación con planeamiento urbanístico vigente.

La propuesta descrita no altera sustancialmente el planeamiento vigente, por cuanto descansa sobre la modificación de las condiciones de uso de dicha parcela para adecuarlo a lo previsto en el Plan General, manteniendo la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente.





### 3.- ADECUACION A LAS EXIGENCIAS DE LA LEY URBANÍSTICA VALENCIANA Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

#### 3.1. Relación de la modificación propuesta con el modelo territorial y las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

La modificación propuesta tiene carácter marcadamente local y no afecta a directrices de alcance estructural, por lo que no entra en conflicto con los objetivos del planeamiento vigente --antes al contrario, facilita su encaje- afectando exclusivamente a parámetros de ordenación pormenorizada.

#### 3.2. Iniciativa particular.

El presente documento de Modificación Puntual se presenta amparándose en las previsiones del artículo 81.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, que establece la posibilidad de los particulares de solicitar al Ayuntamiento la modificación del planeamiento mediante la presentación de la documentación técnica necesaria, junto al hecho de que quien suscribe esto tiene la condición de Agente Urbanizador del referido Sector APD/11, lo que le habilita para la redacción de instrumentos de planeamiento con dicho ámbito.

#### 3.3. Conclusión.

Con la presente se formaliza la modificación puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior del Sector de suelo urbano APD/11, consistente en el ajuste del artículo 6 de sus normas urbanísticas, a fin de adecuarlo a las determinaciones del Plan General vigente, haciendo más versátil el régimen de usos del Sector.

La competencia para su aprobación definitiva correspondería al Ayuntamiento de Alicante, toda vez que la modificación lo es de un instrumento de planeamiento derivado en aspectos exclusivamente pertenecientes a la ordenación pormenorizada, pues no se altera el uso global dominante, que es residencial.

Alicante, febrero de 2009

Fdo. José Ramón Palacios Taravillo  
Arquitecto

POR EL EQUIPO REDACTOR

PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
VISA B C





# NORMAS URBANISTICAS

## REFUNDICION DE NORMAS





## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación de todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten dentro del ámbito territorial del PERI Babel-Calle Asilo delimitado en la Memoria y Planos que lo definen.

Las condiciones a las que ha de ajustarse la edificación, usos y aprovechamientos serán las especificadas por las Ordenanzas particulares de cada zona y completadas por las Ordenanzas Generales que establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante y la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/94, de 15 de noviembre.

En las presentes Ordenanzas se entenderá por las palabras que en ellas se utilizan los conceptos que se definen en los distintos apartados de las Normas Urbanísticas del PGMOU DE ALICANTE.

### **2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

#### **Artículo 1.- Calificación del Suelo**

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

##### **a) Suelo con aprovechamiento lucrativo privado:**

- Zona edificable.- es aquella con edificabilidad asignada en las Ordenanzas particulares de la zona: RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN SEMICERRADA con volumetría específica.
- Zonas no edificables : no existen en este tipo de suelo.

Los espacios libres privados, no edificados y comunes, no podrán independizarse de la edificación, a la que estarán vinculados registralmente.

La tipología definida se asimila a la Norma Zonal correspondiente del PGMOU DE ALICANTE en el Título V, Capítulo 4º, RENOVACION DE PERIFERIAS (RP), si bien con las condiciones específicas que se establecen normativa y gráficamente en el presente PRI.

**b) Suelo de cesión de uso público:**

- Zonas edificables : no existen en este tipo de suelo a efectos de planeamiento.
- Zonas no edificables - son aquellas que no tienen edificabilidad asignada a efectos de planeamiento por ser suelo de cesión, con la calificación de zona verde (JL) y red viaria (RV+AV).

**3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION, USOS Y ACTIVIDADES.**

**Artículo 2.-** Será de aplicación la normativa general para la edificación, usos y actividades contemplada en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Alicante (Título III de las Normas).

**4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Las zonas previstas del presente PRI que aparecen especificadas en el plano correspondiente de Zonificación son las siguientes:

- Residencial en Edificación Semicerrada con volumetría específica.
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: ZV y RV+AV.

**4.1. Normas particulares de la zona lucrativa.**

**Artículo 3.- Residencial en edificación semicerrada con volumetría específica.  
Delimitación y caracterización.**

Consta de una sola parcela con una superficie de suelo de 2.977,11 m<sup>2</sup>.

En todo lo no regulado en las presentes ordenanzas, será de aplicación el **Capítulo 4º: Renovación de periferias (Clave RP)** del Título V Condiciones Particulares de la Edificación y de los Usos en Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del PGMOU DE ALICANTE, con las singularidades siguientes:

**1.- Definición y carácter:**

Edificación dotada de espacios libres que tendrán el carácter de dominio y uso privado.

**2.- Tipología: Edificación semicerrada con volumetría específica.**



#### **Artículo 4.- Condiciones de parcelación.**

Se concibe una única parcela edificable, indivisible, de 2.977,11 m<sup>2</sup>, según plano de ordenación pormenorizada O-2.

Las alineaciones y rasantes que deberá respetar la parcelación serán las definidas en el Plano O-3 del PRI de Mejora.

#### **Artículo 5.- Condiciones de volumen.**

**Edificabilidad:** Se permite una edificabilidad máxima de 12.320,00 m<sup>2</sup> útiles.

**Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 10 plantas = planta baja + 9 plantas. Si bien dispuesta volumétricamente tal y como se establece en el plano O-2 del PRI Esto es:

**Ordenación de volúmenes y fondo edificable:** se dispone un Volumen contenedor; a tal efecto, las áreas definidas en el plano O-2 para albergar la volumetría edificable no contemplan alineaciones interiores obligatorias, sino que representan las líneas límite de edificación (fondo máximo de edificación), por lo que la misma podrá retranquearse de dichas líneas. Sí será obligatoria la implantación de la edificación sobre las alineaciones exteriores en la Avda. de Aguilera, C/ Enriqueta Elizaicín y zona verde, así como en los tramos indicados en el plano O-2 de la Calle Asilo.

Concretamente, en el plano de fachada recayente a la Avenida de Aguilera, la altura máxima será de 10 plantas (B+9) y la planta baja puede alcanzar un fondo máximo edificable de 20,60 metros lineales, mientras que en las restantes el fondo máximo edificable será de 15,50 metros lineales. Esta altura regirá para el resto de la manzana, a excepción del plano de fachada recayente a la calle Asilo, donde se prevé una primera banda edificable de 4,85 metros lineales con 6 plantas (B+5) y una segunda desde los 4,85 metros hasta los 13,60 con 8 plantas (B+7), para continuar con 10 plantas hasta la Avenida de Aguilera. Todo ello según se define en el plano O-2 del PRI de Mejora.

Desde las alineaciones de la calle Enriqueta Elizaicín y la Zona Verde, el fondo edificable será de 15,50 metros lineales en todas las plantas. Los fondos edificables para planta baja pueden tener la excepción del apartado siguiente (uso alojamiento temporal).

En cualquier caso, las plantas anteriormente señaladas respetarán las siguientes alturas máximas de cornisa, de conformidad con los criterios contemplados en el artículo 129 de las Normas Urbanísticas del PGMOU:

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| ○ 6 plantas (B+5):  | 18,25 m |
| ○ 8 plantas (B+7):  | 23,85 m |
| ○ 10 plantas (B+9): | 29,45 m |





**Ocupación de parcela:** Cuando el uso implantado sea el residencial característico, el espacio libre privado definido por el área interior de los fondos máximos edificables no podrá ocuparse por la edificación. Si por el contrario el uso característico a implantar fuera hotelero, sí podrá ocuparse esta área interior hasta el máximo de una planta baja, sin que ello suponga aumento de edificabilidad para la parcela.

**Vuelos:** Los entrantes, salientes y vuelos se basan en los definidos en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Alicante para la tipología RP con carácter general.

#### **Artículo 6.- Condiciones de Uso.**

---

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 Normas Urbanísticas del PGOU de Alicante.

Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a) Terciario-Comercial, en planta baja
- b) Terciario-Oficinas, en plantas bajas y en plantas de pisos.

Como usos incompatibles, se consideran el resto.

#### **Artículo 7.- Condiciones estéticas.**

---

Serán las definidas en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para la clave RP.

#### **Artículo 8.- Condiciones higiénicas.**

---

Serán las definidas en el artículo 131 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para la clave RP.

### **4.2. Normas particulares de la zona dotacional.**

#### **Artículo 9.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público**

---

##### **1.- Definición y carácter:**

Comprende el área de jardines de **dominio y uso público** y esparcimiento de la población. En estas zonas predominará el suelo destinado a la plantación de especies vegetales de la zona, pudiendo destinarse el subsuelo a aparcamiento subterráneo público

Se prevé el mismo uso para la porción calificada como RV+AV, ya que funcionalmente se vincula a la zona verde colindante.



**2.- Condiciones de volumen:**

No se admitirá en los mismos ningún tipo de construcciones sobre rasante, como no sean las de carácter auxiliar para conservación de aquellos, los cuales alcanzarán como máximo una ocupación del 1 por 100 de la superficie total del sistema interior de espacios libres y una edificabilidad sobre rasante no mayor de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Su altura será inferior a 3.50 metros.

**Artículo 10.- Normas complementarias y subsidiarias**

En todo aquello que no queda regulado por las presentes Ordenanzas del PRI, serán de aplicación las Normas y Ordenanzas de Edificación contenidas en el PGMOU DE ALICANTE.

**DISPOSICIÓN FINAL Y DEROGATORIA**

La presente normativa urbanística sustituye íntegramente a la establecida con ocasión del PERI aprobado en sesión plenaria de 13 de enero de 1.989 y publicadas en el BOP de Alicante de fecha 8 de marzo de 1.989.

Alicante, febrero de 2009

Fdo. José Ramón Palacios Taravillo  
Arquitecto

Fdo. Rafael Ballester Cecilia  
Abogado  
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS



Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo en su sesión ordinaria del 26 de julio de 2010

El Secretario de la Comisión,

Gonzalo Canet Fortea

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su sesión ordinaria de 30 de julio de 2010.

El Secretario General del Pleno en funciones,

Gerónimo Pascual Ruiz-Valdepeñas.

