

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL Nº 27.7

Eliminación de la limitación de ocupación en la zona de
Núcleos Periféricos (Clave NP)(art. 147)

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

El Secretario General del Pleno

Carlos Arceaga Castaño



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MODIFICACION PUNTUAL Nº 27.7

Eliminación de la limitación de ocupación en la zona de
Núcleos Periféricos (Clave NP) (art. 147)

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
 - A) Objeto.
 - B) Justificación.
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
 - A) Documentación a la que afecta.
 - B) Contenido del Plan General.
 - C) Contenido de la Modificación que se propone.
 - D) Texto completo del artículo tras la modificación.

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1.987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Esta visión general favorable no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos del mismo han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos o han surgido nuevas soluciones a las inicialmente planteadas que conviene sean incorporadas al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

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

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer una modificación al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han revelado inadecuados. En concreto, se trata de modificar un artículo de las Normas Urbanísticas que se refiere a las condiciones de volumen de la edificación en la Zona de Núcleos Periféricos.

La forma de exposición de esta Modificación Puntual-27.7 (MP/27.7) es la misma que la seguida en las anteriores modificaciones: objeto, descripción y justificación y contenido de la modificación propuesta.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

A) Objeto.

Modificar las condiciones de volumen de la zona de Núcleos Periféricos (Clave NP) eliminando la limitación de ocupación y manteniendo el fondo máximo edificable.

B) Justificación.

La regulación de la ocupación de edificación en la parcela en la zona de Núcleos Periféricos se realiza mediante dos condiciones: el fondo máximo, que no puede sobrepasar 12 m., excepto en el grado 2 para las manzanas en las que pueda inscribirse un círculo de 45 m. de diámetro en las que el fondo máximo puede alcanzar los 15 m., y la ocupación, que en planta baja puede ser del 100%, excepto si el uso es residencial que el patio del testero debe cumplir las condiciones generales de las dimensiones de los patios, y en planta de piso que está limitado al 80%, se exceptúa las parcelas cuyo fondo sea menor de 9'00 m. en la que la ocupación puede ser total.

La doble limitación de la ocupación en plantas de pisos (fondo máximo de 12 m. y ocupación del 80%) produce situaciones anómalas. En efecto, con independencia de las manzanas en las que puede inscribirse un círculo de 45 m. de diámetro en el grado 2, para el resto, sólo es posible cumplir la doble condición en parcelas con fondo superior a 15 m.; en parcelas entre 9 y 15 m es mas restrictiva la limitación del 80%, pudiendo alcanzar el fondo entre 7'20 y 12 m. respectivamente; y en parcelas con fondo inferior a 9 m. la ocupación puede ser total.

De la situación expuesta se deduce las siguientes conclusiones: las parcelas cuya profundidad está comprendida entre 9 y 11'25 m. tiene menor edificabilidad que si tuviera 9'00 m., al serles de aplicación la limitación de ocupación del 80%; en las parcelas con profundidad comprendida entre 12 y 15 m. la obligación de situar el patio en el testero, cumpliendo las condiciones generales de dimensiones de patio, obliga a ocupaciones comprendidas entre el 75 y 80%, independientemente de la obligación de una ocupación máxima.

En base a todo lo expuesto se considera que puede eliminarse la limitación de ocupación máxima del 80% en plantas de piso, manteniendo la limitación del fondo máximo de 12 m., ya que produce una reducción injustificada de la edificabilidad en las parcelas con profundidades menores de 12 m., situación que se ve agravada por la reducida dimensión de la superficie de la mayor parte de las parcelas con esta

calificación de NP. Por otra parte las condiciones generales de las dimensiones de los patios garantizan las condiciones de salubridad y cuando la profundidad es mayor de 12 m. la obligación de situar el patio en el testero hace que no sea de aplicación esta limitación de ocupación máxima.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

A) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanística: Se modifica el apartado 3 del artículo 147 *Condiciones de volumen* de la zona de Núcleos Periféricos (Clave NP)

B) Contenido del Plan vigente.

El apartado 3 del artículo 147, *Condiciones de volumen*, dice lo siguiente:

3. La ocupación máxima en plantas de piso será del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo ser del 100% en planta baja. Si el fondo de una parcela no superase los 9'00 ., medidos desde la alineación exterior o desde la fachada si existiese antejardín, la ocupación podrá ser total.

C) Contenido de la Modificación que se propone.

La nueva redacción del apartado 3 del artículo 147 es la siguiente:

3. La ocupación máxima en plantas de piso viene establecida por las limitaciones del fondo máximo establecido en el apartado anterior, pudiendo ser la ocupación en planta baja de 100%, excepto en el caso de existencia de antejardín, cuya ocupación viene regulada en el apartado 1 de este artículo.

D) Texto completo del artículo tras la Modificación.

Art. 147. *Condiciones de volumen de la zona de Núcleos Periféricos*

1. La edificación en Grado 3 dispondrá su fachada sobre la alineación exterior. En Grados 1 y 2 podrá retranquearse de dicha alineación una anchura uniforme de 4'00 m. formando un antejardín, que será obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

En el antejardín podrán construirse pérgolas, porches o elementos análogos, o incluso un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50% de la superficie del antejardín, ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

2. La edificación en plantas de piso no sobrepasará un fondo máximo de 12 m., medidos desde la alineación exterior o, en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada. Si la planta baja tiene un uso residencial, las dimensiones del patio correspondiente al testero deberá cumplir, en cualquier caso, con los mínimos establecidos en el artículo 92.3 de estas Normas Urbanísticas.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.

Cuando la profundidad de una parcela no exceda de 12 m., quedará exenta de la obligación de retranqueo al testero.

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

3. La ocupación máxima en plantas de piso viene establecida por las limitaciones del fondo máximo establecido en el apartado anterior, pudiendo ser la ocupación en planta baja de 100%, excepto en el caso de existencia de antejardín, cuya ocupación viene regulada en el apartado 1 de este artículo.

4. La altura máxima de la edificación no excederá, en el Grado 1 de 3 plantas y 9'00 m., en el Grado 2 de 2 plantas y 7'00 m. y en el Grado 3 de 4 plantas y 12'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y 2'70 m. para las plantas de pisos.

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.

5. Las obras de ampliación en altura de edificaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a fondo máximo y ocupación máxima expresadas en los apartados 2 y 3 del presente artículo, cuando se sitúen sobre partes de la edificación que ya sobrepasaren dichos límites.

Alicante, Agosto de 2007

EL JEFE DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION



Fdo: Miguel Angel Cano Crespo

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



El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño