

ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

APD/14

NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ.

- Aprobadas Inicialmente por el Pleno: 2 de marzo de 1990.
- Aprobadas Provisionalmente por el Pleno: 7 de junio de 1991.
- Aprobadas Definitivamente por el Pleno: 7 de febrero de 1992.

Nota: Las presentes Ordenanzas resultan aplicables con excepción de la Manzana ubicada en la Unidad de Actuación I del Sector APD/14, modificada por aprobación definitiva del Pleno de 28 de julio de 1994.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ

NORMAS Y ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL NUCLEO URBANO DE SANTA FAZ

NORMAS Y ORDENANZAS

I N D I C E

Título I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- Art. 1.- Ambito territorial
- Art. 2.- Relación con el Plan General

Título II: REGIMEN URBANISTICO

- Art. 3.- División del ámbito en zonas
- Art. 4.- Estudios de Detalle
- Art. 5.- Parcelaciones
- Art. 6.- Proyectos de urbanización

Título III: ORDENACION PARTICULAR DE LOS USO Y EDIFICACIONES

Capítulo 1: Ordenanzas de las zonas con destino privado

- Art. 7.- Normas comunes
- Art. 8.- Ordenanza 1
- Art. 9.- Ordenanza 2
- Art. 10.- Ordenanza 3
- Art. 11.- Ordenanza 4
- Art. 12.- Ordenanza 5

Capítulo 2: Normas de los enclaves para dotaciones y sistemas de titularidad pública

- Art. 13.- Normas generales
- Art. 14.- Enclave para uso docente
- Art. 15.- Edificaciones para usos socioculturales
- Art. 16.- Jardín Público
- Art. 17.- Explanada
- Art. 18.- Vías públicas

Capítulo 3: Normas correspondientes al Monasterio

- Art. 19.- Norma General

3

TITULO I:

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1º.- Ambito territorial

Las presentes ordenanzas se aplican al suelo urbano delimitado como tal por este Plan Especial y que se grafía en el Plano de Calificación Pormenorizada.

Art. 2º.- Relacion con el Plan General

- 1.- El presente Plan y ordenanzas suponen un desarrollo de las previsiones del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Alicante y de la legislación urbanística por lo que, y en el orden citado, sus previsiones son en todo caso subsidiarias de este planeamiento, y de aplicación directa si así estuviere determinado en dichos instrumentos o aquí a ellos se remitiera.
- 2.- Salvo definición en contra en los artículos que siguen, los conceptos, definiciones, términos son los utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NN.UU.)

Título II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 3º.- División del ámbito en zonas.

1.- El ámbito de este Plan Especial está calificado por el vigente Plan General como suelo urbano, y dentro del régimen básico que esta clasificación determina, y en razón de la asignación de usos pormenorizados y de las correspondiente condiciones particulares de las edificaciones que en su caso se autorizan para albergarlos, se divide en las siguientes zonas:

A) Zonas edificables con destino privado:

- Zona de edificación cerrada, regulada por la ordenanza 1.
- Zona de edificación cerrada, regulada por la ordenanza 2.
- Zona de edificación cerrada, regulada por la ordenanza 3.
- Zona de edificación aislada, regulada por la ordenanza 4.
- Zona de edificación aislada, regulada por la ordenanza 5.

B) Zonas edificables para dotaciones de titularidad privada:

- Monasterio.

C) Zonas edificables para dotaciones de titularidad pública:

- Enclave para centros docentes
- Enclaves para usos socio-culturales

D) Espacios libres de edificación de titularidad pública:

- Explanada o Area Peatonal
- Jardín público
- Red viaria

- 2.- El ámbito a que corresponde cada una de las calificaciones anteriores es el grafiado en el Plano de Calificación Pormenorizada del Suelo de este Plan Especial. En dicho plano se señala también la cuantificación de las superficies afectas a cada una de las diferentes calificaciones, las cuales se han deducido por medición sobre plano o lo que pueden ser objeto de pequeñas variaciones en razón de métodos de medición más precisos.
- 3.- Las normas particulares de ordenación de los usos y edificaciones que corresponde a cada una de las diferentes calificaciones se contiene en el título siguiente.

Art. 4º.- Estudios de Detalle

- 1.- Las determinaciones del presente Plan Especial definen la ordenación de su ámbito con la suficiente precisión por lo que no se precisan Estudios de Detalle que lo desarrollen.
- 2.- No obstante se podrán, y eventualmente deberán, formularse Estudios de Detalle con las finalidades siguientes:
 - a) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes del viario.
 - b) Ordenar la edificación de la manzana destinada a edificaciones privadas, regulada por la ordenanza 5, de acuerdo con las especificaciones de dicha ordenanza.

Art. 5º.- Parcelaciones

- 1.- La cartografía base de los planos de ordenación de este Plan Especial contiene grafiadas y numeradas las diferentes unidades prediales incluidas en su ámbito. A los efectos de la exigencia y posibilidad de licencia de parcelación cabe realizar la siguiente distinción:
 - a) Parcelas o parte de ellas incluidas en las Unidades de Actuación delimitadas: No cabe en ellas la concesión de licencia de parcelación ni se podrán efectuar operaciones de este tipo que no sea la de modificación de las fincas adjudicadas mediante los oportunos procedimientos de compensación o reparcelación o excepcionalmente la división en lotes y parcelas de su ámbito si se hubiera aplicado el sistema de expropiación.
 - b) Parcelas excluidas de las unidades de Actuación: Cabe en ellas efectuar operaciones de agrupación y

normalización de linderos, siendo exigible la correspondiente licencia municipal. Se exceptúa de esta posibilidad las parcelas o parte de ellas que según la Ordenación se destinan a usos dotacionales de titularidad pública en las que no cabe autorizar alteración alguna.

c) Las parcelas incluidas en parte en Unidad de Actuación y en parte excluidas se dividirán en dos en congruencia con la anterior discriminación, aplicándosele a cada parte las reglas anteriores.

d) No se permite la parcelación del suelo calificado como Monasterio.

2.- Los parámetros a que han de sujetarse las nuevas fincas resultantes en los procesos de compensación o reparcelación, o de la simple parcelación son los que para cada calificación pormenorizada se detallan en el Título III siguiente.

Art. 6º.- Proyectos de Urbanización

1.- Por el Ayuntamiento de Alicante, de oficio, o en su caso por los propietarios o junta de compensación, se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por este Plan Especial en cuanto a las obras de urbanización (vialidad, abastecimiento y distribución de agua y riego, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público) correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación delimitadas, contemplando la totalidad de las obras necesarias, incluso los de acondicionamiento del jardín público previsto, para la total urbanización de dichas unidades, con arreglo a las condiciones establecidas en el Título III. Cap. 2 siguiente.

2.- Las restantes obras previstas se podrán llevar a cabo mediante uno o varios proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

Título III

ORDENACION PARTICULAR DE LOS USOS Y EDIFICACIONES

Capítulo 1º

Ordenanzas de las zonas edificables con destino privadoArt. 7º.- Normas comunes

- 1.- El uso característico de estas zonas es el residencial, excepto en los enclaves regulados por la Ordenanza 4 en los que los usos característicos son los terciarios, excepto alojamiento temporal.
- 2.- Las condiciones generales de los usos son las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 3.- Las condiciones relativas a los usos no son de aplicación a los existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.
- 4.- Según el tipo de obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las condiciones particulares, sin perjuicio de otras precisiones que se establezcan más adelante en cada zona de ordenanzas:
 - a) En obras de nueva planta bien se trate de nueva edificación sobre solar vacante bien de actuación de sustitución de edificación, la nueva edificación se ajustará a las condiciones de zona.
 - b) Las obras de ampliación respetarán las condiciones de posición de la edificación, y la actuación resultante de la ampliación no supondrá exceso de los límites de altura, ocupación y edificabilidad correspondientes a los de nueva planta.
 - c) Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío sustantivo del objetivo de la intervención.

Art. 8º.- Ordenanza 1

- 1.- (Objetivos. Ambito). Corresponde, con algunas excepciones, a las fincas que constituyen el Caserío de la Sta. Faz propiamente dicho. El objetivo de la ordenanza es preservar el carácter del medio ambiente urbano tradicional.

- 2.- (Usos). El uso característico es el residencial, admitiéndose:
- 1º.- Terciario, alojamiento temporal, en edificio exclusivo.
 - 2º.- Terciario, comercial y oficinas, en planta baja y edificio exclusivo (excepto grandes establecimientos)
 - 3º.- Industrial, artesanal, en planta baja.
- 3.- (Obras). Se admiten todo tipo de obras, condicionándose:
- a) Las de demolición total de la edificación a que la actuación sea de sustitución, excepto en los casos de declaración legal de ruina.
 - b) Las de reestructuración total de las fincas rotuladas con las n° 06 y 16 en la cartografía base de los planos de ordenación, a la actuación en fachada eliminando los elementos cerrados salientes sobre la alineación.
- 4.- (Parcelación). Las parcelas existentes, que aparecen individualizadas en cartografía base de los planos de ordenación de este Plan Especial, y las que resulten de su agrupación o regularización de linderos son todas edificables.
- 5.- (C. Volumen). Las obras de nueva planta se ajustarán a las siguientes condiciones de volumen:
- a) Posición de la edificación:
 - 1º.- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior alcanzando los linderos laterales, no autorizándose soportales.
 - 2º.- En aquellas parcelas que linden en su testero o fondo con el enclave destinado a jardín público, la edificación dispondrá una fachada posterior enfrentada a él y situada a 3,50 m. de distancia.
 - 3º.- Sobre las anteriores reglas caben las siguientes excepciones:
 - Se autoriza retranquear las fachadas en la segunda planta de pisos, tanto de las fachadas anterior como posterior, con un retranqueo no mayor que el fondo, conformando terraza cubierta o no.

- La planta baja podrá alcanzar el lindero de la parcela con el jardín público previsto.

- b) Ocupación de la edificación: Es libre.
- c) Edificabilidad: No se determina directamente sino como resultado de las restantes condiciones.
- d) Alzado:

1º.- La altura máxima de la edificación, incluida la baja, es de 3 plantas, y 8 metros desde la cota de referencia de la planta baja, situándose altimétricamente esta última un metro por encima de la cota del eje de la vía pública en el punto enfrenteado al punto medio del frontal de la parcela.

2º.- Se admite una planta de sótano.

3º.- La altura mínima libre de planta baja es de 3,20 m. y la de pisos de 2,50 m.

- 6.- (C. Estéticas). Las edificaciones se ajustarán a las siguientes condiciones estéticas:

1º.- La altura mínima de la edificación es de 5 metros desde el plano de referencia de planta baja.

2º.- Las fachadas serán planas en toda su altura, sin que se admitan los pequeños retranqueos a que hace referencia la Norma 52.1.a) de las Generales del Plan General. Su acabado se realizará con enfoscado y pintura de tonalidades tradicionales, no autorizándose el color blanco.

3º.- Las medianeras que resulten, aunque sean provisionales, tendrán el mismo tipo de acabado que las fachadas. Igual criterio se seguirá en las cercas que cierren el fondo y linderos de parcelas.

4º.- Los huecos que para acceso e iluminación y ventilación se abran en las fachadas estarán en su número y dimensiones, proporcionadas a las exigencias funcionales higiénico-sanitarias precisas a las piezas servidas, con dimensión predominantemente vertical. La carpintería será preferentemente de madera, no autorizándose el aluminio anodizado.

5º.- Los únicos elementos salientes propios de la edificación permitidos en fachadas exteriores, o interiores recayentes al jardín público, son los balcones, y balconadas, impostas y molduras, rejas

y cornisas y aleros, con las limitaciones y condiciones establecidas en el art. 58 de las NN.UU. del Plan General, excepto la altura libre a la acera que podrá ser de al menos 3,20 metros, y en el caso de rejas inferior si su vuelo se limita al de las impostas; no se autorizan marquesinas, escaparates, vitrinas, muestras, aparatos de aire acondicionado, ni canalizaciones de ningún tipo excepto las bajantes de aguas pluviales cubiertas, cumpliendo estas últimas las condiciones del art. 58.5.b) de las NN.UU. El antepecho de balcones, balconadas y terrazas será de cerrajería, de hierro o de entramado de madera.

6º.- Como excepción se permite disponer un cuerpo cerrado de edificación entre las fincas 27 y 18 sobre la C/San Diego en su configuración actual.

7º.- Las cubiertas de la edificación se resolverán con cobertura de teja, con faldones de pendiente máxima del 30%; las de retranqueo autorizado en planta de piso podrán ser de terraza transitable.

7.- (C. Dotacionales). Como condiciones particulares de dotación, o de calidad y confort se determinan las siguientes:

- a) Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos (suministro y distribución de agua potable, evacuación de aguas, energía eléctrica y telefonía) mediante acometida subterránea, y dejarán una más libre, con tubo de PVC Ø 100.

Provisionalmente, en tanto no se realice la subterranización de las instalaciones de electricidad y telefonía previstas en este Plan Especial se autoriza la acometida aérea, son perjuicio de ejecutar las obras de preinstalación de las subterráneas restantes.

- b) Son de aplicación las excepciones a la obligatoriedad de aparcamiento en el interior de las parcelas previstas en el art. 82 de las NN.UU. del Plan General.

Art. 9º.- Ordenanza 2

- 1.- (Objetivos. Ambito). Corresponde a las fincas existentes en el caserío tradicional, rotuladas con los números 07, 08 (parte), 40 (parte), 42, 43, 44 y 51 en la cartografía base de los planos de ordenación de este Plan

Especial. El objetivo de la ordenanza es preservar las fachadas a Pza. Luis Foglietti y a C/Alberola Canterac de las edificaciones existentes sobre las parcelas citadas, permitiendo por otra parte un desarrollo de la edificación y de los usos similar al configurado por la ordenanza 1. Si alguna de las fincas fuere declarada ruinosas por, y sólo por, presentar la fachada exterior de la edificación daños no reparables, se aplicará la ordenanza 2.

- 2.- (Usos). Rigen las mismas condiciones que en la Ordenanza 1.
- 3.- (Obras). Se admiten todo tipo de obras con las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a) Las de demolición parcial de elementos añadidos o total de la edificación -excepto las fachadas exteriores -se permiten en todos los casos siempre que estén vinculadas a actuaciones de reestructuración, acondicionamiento o de sustitución de la edificación.
 - b) No se permite la demolición de las fachadas ni la lateración de su composición y salientes y tipo de acabados, limitándose las intervenciones a las obras de restauración, reparación y mantenimiento. Si fuere aconsejable técnicamente podrá autorizarse su demolición cuando se prevea simultáneamente su reconstrucción. En ningún caso se autorizará la colocación de marquesinas, escaparates, vitrinas, muestras, aparatos de aire acondicionado, ni canalizaciones.
 - c) Las obras de acondicionamiento y reestructuración se permiten en todos los casos manteniendo la configuración básica de los edificios, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de salubridad exigibles. Las de reestructuración total que supongan demolición de los forjados se asimilan a las de sustitución.
 - d) Las obras de ampliación subterráneas se autorizan en todos los casos.
 - e) Las restantes obras de ampliación de los edificios no se autorizan salvo que se trate de ampliaciones de edificaciones sustituidas o de cuerpos de edificación sobre espacio libre de parcela, observándose en ambos supuestos las limitaciones determinadas en el aptdo. f) siguiente.

f) Las obras de nueva planta resultantes de actuaciones de sustitución observarán las siguientes condiciones:

1º.- La altura en primera crujía (o fondo equivalente) será igual a la de la edificación sustituida, y ello referido tanto a la altura total expresada en metros, como en número de plantas como a la posición en altura de las diferentes plantas y forjados.

2º.- En el resto se autoriza una altura máxima de 3 plantas en concordancia de niveles con los resultantes de la regla anterior.

3º.- En todos los casos se autoriza una planta más subterránea.

4º.- Las cubiertas se regirán por las condiciones de la Ordenanza 1 anterior.

4.- (Parcelación). Las parcelas existentes o la parte de ellas regulada por esta ordenanza, que aparecen individualizadas en la cartografía base de los planos de ordenación de este Plan Especial, así como los que resulten de su agrupación son edificables. La agrupación no altera las condiciones establecidas en el punto 3 anterior.

5.- (Dotación). Rigen las mismas condiciones que las expresadas en la Ordenanza 1 anterior.

Art. 10.- Ordenanza 3

1.- (Objetivos. Ambito). Corresponde a ensanches recientes del caserío así como a otros nuevos previstos por este Plan Especial, en los que la edificación es cerrada, de altura media o baja. El objetivo de la ordenanza es posibilitar su edificación y ocupación por los usos residenciales básicamente con edificación cerrada y alineada a calle o espacio libre con altura uniforme.

2.- (Usos). El uso característico es el residencial, admitiéndose:

- a) Terciario, alojamiento temporal, en edificio exclusivo.
- b) Terciario, comercial y oficinas en planta baja.
- c) Industrial, almacenaje y distribución, talleres de reparación y artesanal, en planta baja.

- d) Dotacional.
 - e) Infraestructural, en planta baja o edificio exclusivo.
- 3.- (Parcelación. Condiciones de Volumen. Condiciones Estéticas). Se regirá por las condiciones correspondientes a la zona Núcleos Periféricos (clave NP) Grado 3, desarrollada en los art. 146, 147 y 148 de las NN.UU. del Plan General, con las siguientes precisiones:
- a) En las parcelas que presenten lindero a la explanada peatonal prevista en este Plan Especial, se considerará a este lindero como frontal de parcela a los solos efectos de disposición de la edificación y de aplicación de las condiciones estéticas, pero no a los efectos de parcelación ni de medición de alturas de la edificación, no siendo por tanto exigible el acondicionamiento o urbanización de esta explanada o a los efectos de calificación o no como solares de las parcelas.
 - b) Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos (suministro y distribución de agua potable, evacuación de aguas, energía eléctrica y telefonía) mediante acometida subterránea.

Art. 11.- Ordenanza 4

- 1.- (Objetivos. Ambito). Corresponde a los enclaves edificables previstos por el Plan para usos terciarios en edificación baja y aislada, que si sitúan dando frente a la CN 332.
- 2.- (Usos). El uso característico es el terciario, en cualquiera de sus modalidades excepto grandes establecimientos comerciales alimentarios, admitiéndose:
 - a) Industrial, en edificio exclusivo.
 - b) Dotacional e infraestructural, en edificio exclusivo.
- 3.- (Parcelación). Las parcelas existentes son edificables. Las parcelas resultantes de nueva parcelación, excepto las que se destinen a usos infraestructurales, han de satisfacer las siguientes condiciones mínimas:
 - a) Superficie: 200 m²

b) Frontal: 10 m. a calle pública, no teniendo, a estos efectos, la CN 332 tal consideración.

c) Estrechamiento máximo: 10 m.

4.- (C. Volumen)

a) Posición de la edificación: En el Plano de Calificación Pormenorizada de Suelo de este Plan Especial se grafía el área en que puede ser ocupada por la edificación, teniendo el resto de la superficie del enclave el carácter de espacio libre de parcela.

b) Ocupación y edificabilidad: Es la resultante del resto de condiciones.

c) Alturas: La altura máxima edificable es de dos plantas y una más subterránea.

5.- (C. Estéticas)

a) La composición y acabado de fachada y altura de cornisa de las nuevas edificaciones armonizarán con la edificación existente en la parcela 01.

b) La cubierta de las edificaciones no tendrá acabados reflectantes.

c) El acabado de medianerías, aunque fueren provisionales, será análogo y congruente con las fachadas.

d) El espacio libre de parcela resultante del retranqueo del lindero frontal y a la CN 332 podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelles de carga y descarga, pero no a almacenaje, excepto transformador eléctrico y depósitos de combustible subterráneos, y en su acondicionamiento deberá predominar la jardinería.

e) Los cerramientos de parcela que se dispongan en la alineación exterior no dispondrán de elementos opacos de altura superior a 0,50 m.

6.- (C. Dotacionales)

a) Las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos (suministro y distribución de agua potable, evacuación de aguas, energía eléctrica y telefonía) mediante acometida subterránea.

Art 12.- Ordenanza 5

- 1.- (Ambito.Objetivos). Corresponde a una gran manzana(1,3 Ha de superficie) de nueva previsión por este Plan Especial, sitúa en el extremo Oeste entre el Caserío y los Viveros. El objetivo de la Ordenanza es regular lanueva implantación de usos y edificaciones en ella con arreglo a los objetivos del Plan.
- 2.- (Condiciones particulares) Rigen las condiciones particulares correspondientes a la zona de vivienda unifamiliar(clave VU) grado 3, nivel a , exclusivamente en su modalidad de agrupación, con las siguientes particularidades, que se derivan de la incoordinación de la actuación en esta manzana en otra mayor (Unidad de Actuación) que supone la existencia de dotaciones en proporciones relevantes, particularidades que priman sobre las establecidas para las Agrupaciones en el art. 156 del Plan General.
 - a) El número de viviendas máximo es de 100 unidades.
 - b) La superficie destinada a jardines o instalaciones deportivas comunes no será inferior al 5% de la superficie de la parcela pudiendo inscribirse a ella un círculo de 15 m. de diámetro, siendo libre la superficie destinada a espacios privativos.
 - c) La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 140 m, ni distancias entre fachadas de edificaciones independientes inferiores a 7m.
 - d) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6 m. de fachada y 60 m² de superficie y en el se dispondrá otro libre de edificación de al menos 15 m² de superficie y 3m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como espacio libre
 - e) Las edificaciones guardarán un retranqueo de 5 m. a las alineaciones de las vías públicas que conforman la manzana, pudiendo hacer excepción en uno de los frentes de ésta, donde se admitirán menores e incluso alcanza la.
 - f) Las agrupaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos(suministro y distribución de agua potable, evacuación de aguas, energía eléctrica y telefonía) mediante acometida subterránea.
 - g) Entre las instalaciones comunes para la agrupación deberá preverse la de recepción y distribución a todos los espacios de utilización privativa de señal TV(incluso recepción de satélite) y FM. La instalación de distribución será subterránea.

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de
EL SECRETARIO GENERAL,

Capítulo 2°

Normas para los enclaves y sistemas de titularidad públicaArt. 13.- Normas Generales

Rigen las establecidas con carácter general en las NN.UU del Plan General, y en especial las contenidas en el Capítulo 5° del Título IV (Art. 99 a 104, ambos inclusive), con las particularidades que para cada caso se detallan a continuación.

Art. 14.- Enclave para uso docente

- 1.- Comprende una sola parcela prevista por el Plan Especial para su acondicionamiento y edificación de un centro docente.
- 2.- El uso previsto es el docente, nivel de Educación General Básica, admitiéndose los complementarios, y concretamente el docente nivel Preescolar.
- 3.- No se permite la división del enclave en dos o más parcelas.
- 4.- La edificación observará las siguientes condiciones:
 - a) Retranqueo a linderos: 10 m.
 - b) Ocupación máxima: 35% de la superficie de la parcela.
 - c) Altura máxima: 2 plantas y 7 metros, y una más subterránea.
 - d) Edificabilidad máxima: La superficie útil de la edificación no excederá del resultado del producto de la superficie de la parcela por 1.
- 5.- El acondicionamiento de la parcela y su cerramiento satisfará las siguientes condiciones:
 - a) La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del 20% de la superficie de la parcela. La dársena para aparcamiento del autobús para transporte escolar se situará en el interior de la parcela en el frente al viario previsto en el Plan sobre el antiguo trazado del tranvía de Muchamiel.

b) La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de aguas pluviales a la red de saneamiento.

6.- La edificación e instalaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos (suministro y distribución de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telefonía) mediante acometida subterránea.

Art. 15.- Edificaciones para usos socioculturales

- 1.- Corresponde a las parcela individualizadas en la cartografía base de los planos de ordenación de este Plan Especial con los nº 03 (recayente a la C/Alberola Cante-rac) y 30 (recayente a la C/Mayor).
- 2.- El uso previsto es el dotacional en su modalidad de sociocultural.
- 3.- No se permite su división en dos o más parcelas.
- 4.- Los únicos tipos de obras autorizados son: las de restauración, mantenimiento y acondicionamiento para el uso previsto, manteniendo en todo caso las características básicas de la edificación: planos de fachada y su composición, cubiertas y forjados.

Art. 16.- Jardín público

- 1.- Corresponde a un antiguo huerto-jardín, cercado, caracteres ambos que deben ser respetados por las obras o instalaciones que procede ejecutar para su acondicionamiento.
- 2.- El acondicionamiento preverá:
 - a) Reparación o sustitución de la cerca.
 - b) Accesos peatonales desde las plazas, y de servicio desde el nuevo vial previsto en el Plan siguiendo el trazado de la línea de tranvías a Muchamiel.
 - c) Organización de la jardinería por el sistema de parterres -con ocupación de al menos el 50% de la parcela- entre paseos estrechos, con pavimentación de arena apisonada o análogo.
 - d) Area de juego de niños.
 - e) Instalaciones de riego y alumbrado público, por balizamiento básicamente.

Art. 17.- Explanada o Area Peatonal

- 1.- Corresponde al espacio libre previsto entre el Monasterio y la CN 332. La función que le asigna el Plan es la de servir de soporte físico para las diferentes actividades al aire libre que se desarrollan anualmente con ocasión de la tradicional romería a la Sta. Faz, cumpliendo además la complementaria de proteger las vistas que desde la CN 332 ofrece el conjunto edilicio del Monasterio, y la subsidiaria de servir de aparcamiento en superficie para la mayor parte de las edificaciones del caserío.
- 2.- El acondicionamiento de este espacio habrá de satisfacer dichos requisitos por lo que:
 - a) Predominarán los espacios pavimentados para tráfico peatonal, limitando las jardinería a pequeños enclaves y arbolado en alcorques.
 - b) En la pavimentación no se utilizarán los materiales bituminosos, excepto en la parte que se destine a aparcamiento cuya superficie en todo caso no excederá del 20% de la total de la explanada.
 - c) Podrá cercarse el frente a la CN 332 con fábrica de altura no superior a 50 cm. sobre la rasante de esta, y el resto de seto vegetal.
 - d) Se dispondrán instalaciones subterráneas para suministro de energía eléctrica, agua y evacuación, tanto de pluviales como de residuales de los usos feriales.
 - e) El frente a la manzana edificable delimitada por C/Alcalde José Abad, prolongación C/Mayor, y C/Verónica y nuevo vial de servicio adosado a la CN 332, se tratará conformando una acera peatonal y arbolada con rasante continua y uniforme, con alineación de bordillo en prolongación recta desde la C/José Abad.

Art. 18.- Vías públicas y servicios o instalaciones urbanísticas

- 1.- Las obras de primera urbanización, de renovación de las vías públicas (calles, plazas y travesías) previstas en este Plan Especial se ajustarán a las determinaciones contenidas en el capítulo 6º del Título IV de las NN.UU. del Plan General, con las siguientes particularidades, sin perjuicio de aquellas otras que pueda determinar el Ayto. de Alicante de forma particular o por Ordenanza o las diferentes compañías concesionarias de los servicios

por razones objetivas de normalización de materiales y soluciones.

- a) En la red viaria se distingue la destinada básicamente al tránsito de personas con restricción de su utilización por los vehículos automóviles, y la de utilización mixta.

La primera de ellas está constituida por tres conjuntos:

- Plaza y calle San Diego.
- Nueva plaza en la Unidad de Actuación I.
- Calle Mayor, Pza. Luis Foglietti y primer tramo de la calle Alberola Canterac.

Su pavimentación será continua, sin resaltos en su rasante, recomendándose en el tercero de ellos su acabado con piedra natural.

El segundo grupo comprende el resto de las vías que conjugan en su sección aceras, banda de aparcamiento y calzadas, grafiándose sus características de trazado, planta y sección en los planos de ordenación de este Plan Especial. En ellos el dimensionado del firme será adecuado para soportar un tráfico de la categoría T3 según OM. 12.3.76 (Instrucción 6.1.IC. 1975 y 6.1.IC. 1976), y estará limitada lateralmente por bordillo (si acera) o rigola (borde de aparcamiento). Las bandas de aparcamiento adosadas a la calzada se diferenciarán manifiestamente por el color de estas últimas y en todo caso estarán pavimentadas de materiales aglomerados. Las aceras se dispondrán sobreelevadas sobre la rasante de calzadas y bandas de aparcamientos, pavimentadas con losas, adoquines o baldosas de acabado rugoso o liso -ranurado que evite el deslizamiento de transeuntes, y en todo caso con rasantes continuas sin cambios en los vados de vehículos, y con alcorques y plantación de arbolado, de porte, a una distancia típica de 6 m. entre ellos.

Toda la red viaria se proyectará y ejecutará con las pendientes adecuadas para recoger las aguas de lluvia en imbornales sifónicos y conducirlos a la red de saneamiento acometiendo a pozo.

- b) Abastecimiento de agua y riego.

La instalación será subterránea, bajo aceras predominantemente, con cruces bajo calzadas reforzados, con

tubo de fundición dúctil, desarrollando el esquema que se contiene en los planos de ordenación, y con arreglo a las condiciones técnicas contenidas en el Pliego de prescripciones de la empresa concesionaria del servicio (Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta).

c) Saneamiento.

La instalación será subterránea, bajo calzadas predominantemente, con tubo de hormigón de hormigón de campana armada, de diámetro no inferior a 40 cm. desarrollando el esquema contenido en los planos de ordenación, y arreglo a las condiciones técnicas contenidas en el pliego de prescripciones de la empresa concesionaria del servicio (Aguas Municipalizada de Alicante, Empresa Mixta).

d) Suministro de energía eléctrica y telefonía.

Las redes de suministro y distribución tanto de energía eléctrica como de telefonía serán subterráneas, bajo acera predominantemente, ajustándose a las normas particulares de la compañía concesionaria aprobadas y subsidiariamente a las especificaciones de la Normas Tecnológicas (NTE - IER ; NTE - IEE).

e) Alumbrado público

Las condiciones técnicas a que debe sujetarse esta instalación son las contenidas en la Instrucción MIPT 009 y en la Norma Tecnológica NTE - IEE, debiendo utilizarse luminaria sobre columna en el nuevo viario y sobre brazo mural en el existente que se respeta por el Plan, excepto en Pzas. (San Diego y Luis Foglietti) en que podrá ser también sobre columna, siendo subterráneo en todo caso el trazado de la red y alcanzándose una iluminación media de 5 lux con un factor 0,15 de uniformidad.

- 2.- En tanto no se lleve a cabo la renovación de la urbanización prevista por este Plan en el conjunto viario compuesto por la Pza. y calle San Diego, Mayor, Pza. Luis Foglietti y primer tramo de la C/Alberola Canterac, se permite la disposición aérea de las instalaciones de suministro de energía eléctrica en BT y de Telefonía.

Capítulo 3º

Normas correspondientes al MonasterioArt. 19.- Norma general

- 1.- Por tratarse de una edificación catalogada y declarada Bien de Interés Cultural son de obligación las normas que en relación con este tipo de inmueble se contiene en el Plan General.
- 2.- Las únicas obras admitidas son aquellas que, siguiendo el procedimiento legalmente establecido se autoricen por el Ayto. de Alicante, siempre que supongan una conservación o mejora de los valores artístico del inmueble.
- 3.- El único uso admitido es el dotacional, en su modalidad de equipamiento religioso, y sus usos complementarios.

Alicante, Enero de 1990


Fdo. José Ma Chofre Gil. Arq.

b) Ayto.
 Alicante: 28.199.298 + 24.716.710 = 52.916.008.- " - 31%
 TOTAL 170.670.406.- " -100%

2.- Las repercusiones de las actuaciones de tipo local son:

UA I	<u>60.304.847 pts.</u> 12.816 m ² ut.	=	4.708 pts./m ² útil	Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de <u>17 FEB, 1992</u>
UA II	<u>14.686.224 pts.</u> 4.533 m ² ut.	=	3.240 pts./m ² útil	
UA III	<u>18.046.617 pts.</u> 5.549 m ² ut.	=	3.252 pts./m ² útil	

Caserio:

EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]

$$\frac{24.716.710 \text{ pts.}}{(7.929 \times \frac{85}{100} \times \frac{80}{100} \times 3 + 3.084 \times 2 \times 2 \times \frac{80}{100})} =$$

Aprobado provisionalmente
 = 1.171 pts./m² útil
 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 7 JUN, 1991
 Cifras acordes con el actual mercado inmobiliario

Alicante, Enero de 1990

[Signature]

[Large Signature]

Fdo. José Ma Chofre Gil. Arq.

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 2 MAR, 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature]