

ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APD/23 CALLE ECHEGARAY

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - APROBACIÓN INICIAL: | 3 DE MARZO DE 1989 |
| - APROBACION PROVISIONAL: | 2 DE JUNIO DE 1989 |
| - APROBACIÓN DEFINITIVA: | 3 DE NOVIEMBRE DE 1989. |



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA

INTERIOR APD/23 CALLE ECHEGARAY.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TÍTULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 1º. Campo de aplicación territorial de las Ordenanzas.

Las presentes Ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalado en el Plano de Clasificación y Gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave PE/APA 8.

Artículo 2º. Alcance de las Ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 13.1 de la Ley y 44.2 de su Reglamento, han sido seguidas en su redacción.

Artículo 3º. Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hubieren desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones generales de los usos y actividades").



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 4º. Zonificación del sector.

El suelo del sector, en razón a la asignación de usos pormenorizados derivada de la normativa del Plan General Municipal se califica como zona de edificación semi-cerrada para uso global residencial, básicamente coincidente con la zona Z_f de edificación semi-cerrada con fachada al bulevar suroeste (o del Pla) proyectada en el Plan Parcial "PE APA/8 Garbinet", aprobado definitivamente.

Artículo 5º. Estudios de detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según se trate de suelo edificable o viario público, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 de su Reglamento de Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales de las dos manzanas definidas en el Plan, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante, podrán formularse estudios de detalle para las finalidades siguientes:

- A) Transferir, sin alterar en ningún supuesto las edificabilidades máximas fijadas por el Plan Especial en cada una de las manzanas, viviendas de una de ellas a la otra. El número máximo de viviendas señalado para el polígono deberá mantenerse constante.
- B) Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Plan Especial.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Artículo 6º. Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas por el preceptivo proyecto de reparcelación, requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El contenido del oportuno proyecto viene regulado en el artículo 14.2 de las Normbas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 7º. Proyecto de Urbanización.

Con arreglo a lo señalado en los artículo 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, habrá de formularse el proyecto de urbanización que para el viario previsto en el Plan Especial concrete su determinación respecto a pavimentación de calzadas y aceras, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título IV de las presentes Ordenanzas.

Dada la peculiar delimitación sectorial, las obras de urbanización deberán integrarse con las correspondientes de los colindantes polígonos del Plan Parcial Garbinet.

El proyecto será redactado de oficio por el Excmo. Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el preceptivo proyecto de compensación (o, en su caso, de reparcelación), si bien tal como permiten los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, y 141.1 de su Reglamento de Planeamiento podrá redactarlo la Junta de Compensación, e incluso, en el supuesto eventual de actuación por cooperación, los propietarios podrán formular el correspondiente proyecto de urbanización y constituir una asociación administrativa de cooperación, en los términos señalados en los artículos 191 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION DE LA ZONA EDIFICABLE CON DESTINO PRIVADO.

Artículo 8º. Condiciones generales.

El uso predominante en el sector, tal como indica el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el residencial, con usos terciarios en fachada al bulevar previsto frente al Pla.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los artículos 90, 91 y 92 (usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (usos terciarios).

Artículo 9º. Normas particulares.

La zonificación prevista, de edificación en altura en las manzanas semicerradas, se regulará por la siguiente normativa específica:

I. USOS ADMITIDOS.

- a) En planta baja en el frente al bulevar del Pla se exige el uso terciario comercial, con un fondo mínimo de nueve metros (9'00 m).

En la calle central que separa ambas manzanas, el uso comercial será facultativo.

En el resto de las plantas bajas, los únicos usos admitidos, además de los propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, son los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y las vinculadas a la comunidad de propietarios de la manzana, tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.

- b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

92 del Plan General de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. USOS PROHIBIDOS.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja, los residenciales, industriales, dotacionales y terciarios no comerciales.

III. ACCESOS Y VIARIO PRIVADOS.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común, deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. ACOMETIDA A LAS REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELACION.

Cada una de las dos manzanas incluidas en esta zona es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o, en su caso, de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en Derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieren una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200'00 m²) y los linderos laterales fueren perpendiculares a las alineaciones exteriores.

VI. RETRANQUEO DE LA EDIFICACION RESPECTO A LOS VIALES PUBLICOS.

- a) Frente al bulevar del Pla y calles perpendiculares a éste, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de doce metros (12'00 m) y mínima de nueve metros (9'00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.
- b) Frente a la calle paralela al bulevar del Pla la eventual edificación de utilización conjunta deberá implantarse sobre la alineación exterior, en una banda que podrá no ser continua, de profundidad máxima seis metros (6'00 m), medida a partir de esta alineación.

VII. RETRANQUEO DE LA EDIFICACION RESPECTO A LOS LINDEROS CON OTRAS PROPIEDADES.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. OCUPACION DE PARCELA.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.

- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. ALTURA MAXIMA Y MINIMA DE LAS CONSTRUCCIONES.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas al bulevar del Pla y calles perpendiculares no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4).
- b) La altura de la eventual edificación de utilización conjunta, en las fachadas de las manzanas opuestas al bulevar del Pla, será de una (1) planta.
- c) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- d) La altura de la edificación, en las fachadas al bulevar del Pla y calles perpendiculares, no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La altura de la edificación en las fachadas de las manzanas opuestas al bulevar del Pla, no deberá exceder de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m), medidos sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1'50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1'50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- g) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3'50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2'50 m) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial, deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendedores sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal. En cualquier caso, el frente de cada manzana opuesto al bulevar del Pla, deberá presentar un cierre, en defecto de edificaciones de utilización conjunta, cuyo tratamiento arquitectónico (mediante pérgolas, arcos, etc.), garantice la continuidad visual de la alineación exterior.

XI. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

XIII. EDIFICABILIDAD.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de ciento treinta (130) en cada manzana.
- b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de doce metros (12'00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores al bulevar del Pla y calles perpendiculares.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación, con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1'00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0'50 m) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.

- c) La superficie construida total se producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso residencial más la superficie construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas con fachada al bulevar y, en su caso, a la calle que separa ambas manzanas.

Las superficies construidas para locales de utilización conjunta o garajes de vehículos de las viviendas de la manzana no entran en el cómputo de las superficies construidas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

TITULO IV: CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 10º. Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º, "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las Normas Urbanísticas de Plan General Municipal de Ordenación Urbana y artículo 104, "Infraestructura de Transporte", del mismo Plan.

Artículo 11º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y acerados.

La delimitación que el Plan General Municipal ha previsto para el sector, completamente engarzado con el Plan Parcial del sector PE/APA 8, exige que la ejecución del viario proyectado en el presente P.E.R.I. sea concordante con la del indicado Plan Parcial, por lo que, caso de ejecutarse con anterioridad a las correspondientes a los polígonos XV, XVI o XVII del mismo, en el proyecto de urbanización del sector APD/23 "Calle Echegaray" deberán contemplarse, en grado de anteproyecto, las vías colindantes con su ámbito.

A los efectos de lo señalado en los artículos 41 y 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, para evitar las incidencias que sobre sus previsiones pudiere causar la ejecución posterior de los polígonos citados del Plan Parcial "PE/APA 8 Garbinet", entenderá cumplido el deber de urbanizar en las vías perimetrales del sector cuando se urbanicen:

- 1º. En el bulevar del Pla, el vial comprendido entre la fachada edificable (límite del sector) y la zona verde que conforma el bulevar, sin perjuicio de las oportunas compensaciones que se deriven de los ulteriores proyectos de compensación (o, en su caso, reparcelación) de los



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

correspondientes polígonos del Plan Parcial "PE/APA 8 Garbinet".

- 2º. En la calle que forma el borde norte del sector, paralela al Bulevar del Pla, la urbanización hasta el límite de aquél, esto es, acera y banda de estacionamiento.
- 3º. En la calle perpendicular este, la urbanización hasta el límite del sector, esto es, hasta el eje de la misma.
- 4º. En la calle perpendicular oeste, la urbanización hasta su eje, sin perjuicio de las oportunas compensaciones que se deriven del ulterior proyecto de compensación o, en su caso, reparcelación del Polígono correspondiente del Plan Parcial "PE/APA 8 Garbinet".

Artículo 12º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.

Las condiciones técnicas del proyecto de urbanización, en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua serán las contenidas en el Pliego de Prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas, Empresa Mixta".

Artículo 13º. Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas del proyecto de urbanización en lo referente al suministro de energía eléctrica deberán ajustarse a las Normas particulares de la compañía suministradora, aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Generalidad Valenciana. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de Electricidad, Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de Electricidad, Centros de Transformación".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Artículo 14º. Alumbrado exterior.

Las condiciones técnicas del proyecto de urbanización, en lo referente a la red de alumbrado exterior, se ajustarán a lo dispuesto en la Instrucción MI BT009 "Instalaciones de Alumbrado Público" y la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado Exterior".

Alicante, 2 de Enero de 1.989

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL
S. T. PLANEAMIENTO Y GESTION

PLAN DE ETAPAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

A.P.D./23 CALLE ECHEGARAY



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

1. DIVISION EN POLIGONOS.

La ejecución de las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior A.P.D./23 Calle Echegaray se efectuará por medio de la realización completa del polígono único de actuación previsto (plano nº 3 de ordenación), complementada, en su caso, con la urbanización de las áreas exteriores necesarias para cumplir el deber de urbanización en el supuesto eventual de ejecución anterior del mismo a la de los polígonos colindantes que se determinan en el Plan Parcial Garbinet.

2. PLAZOS DE EJECUCION.

Las determinaciones del Plan Especial deberán ejecutarse, al igual que las correspondientes a la cuarta etapa del Plan Parcial Garbinet (en la que se prevén los desarrollos de los polígonos XV, XVI y XVII del mismo, colindantes con el ámbito del Plan Especial), a lo largo del período de ocho (8) años que arranca de su aprobación definitiva, de modo que al finalizarse este plazo esté aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación.

3. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación sera mediante compensación, pero si transcurridos siete años y medio (7 años y 6 meses) desde la aprobación definitiva del Plan Especial, no se hubiere constituido la preceptiva Junta de Compensación, el Ayuntamiento, de oficio, modificará el sistema para garantizar el cumplimiento del Plan de Etapas.



4. MEDIDAS PROVISIONALES EN LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO DEL SECTOR.

La delimitación del sector en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana hace depender su ejecución, como se ha dicho, del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial Garbinet, pero, no obstante, su propia autonomía sectorial debe de ir acompañada de una posibilidad de ejecución independiente del calendario previsto para los sectores colindantes de dicho Plan Parcial.

Para ello, como se indica en el artículo 11, del Título IV de las Ordenanzas del presente Plan Especial de Reforma Interior, se entenderá, a los efectos de lo señalado en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, cumplido el deber de urbanizar, en las vías perimetrales del sector, cuando se urbanicen:

- 1º). En el bulevar del Pla, el vial comprendido entre la fachada edificable (límite del sector) y la zona verde que conforma el bulevar, sin perjuicio de las oportunas compensaciones que se deriven de los ulteriores proyectos de compensación (o, en su caso, reparcelación) de los correspondientes polígonos del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet".
- 2º). En la calle que forma el borde norte del sector, paralela al bulevar del Pla, la urbanización hasta el límite de aquél, esto es, acera y banda de estacionamiento.
- 3º). En la calle perpendicular este, la urbanización hasta el límite del sector, esto es, hasta el eje de la misma.
- 4º). En la calle perpendicular oeste, la urbanización hasta su eje, sin perjuicio de las oportunas compensaciones que se deriven del ulterior proyecto de compensación o, en su caso, reparcelación del Polígono correspondiente del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet".



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Alicante, 2 de Enero de 1.989
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

M. Garulo

Fdo.: Miguel Garulo Muñoz.