

ORDENANZAS

PLAN PARCIAL 1/2

BENALUA SUR

NUEVO SECTOR

- APROBACIÓN DEFINITIVA: 5 DE SEPTIEMBRE DE 2003



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 5 SEP 2003

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

W

NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR

PROYECTO:	PLAN PARCIAL
DOCUMENTACION:	ORDENANZAS

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-

URBANIZADOR:	NUEVO SECTOR P.P.I.2 BENALUA SUR S.L. de...1.7..EME..2003
--------------	---

ESTE TOMO CONTIENE
34 DOCUMENTOS DE LOS
NUMEROS 34
AYUNTAMIENTO DE BENALUA SUR S.L. DE...1.7..EME..2003
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

Noviembre 2002
EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]
Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

INDICE

I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- Art. 1.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas
- Art. 2.- Alcance de las Ordenanzas.
- Art. 3.- Terminología de conceptos.

II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Art. 4.- División del Sector en Zonas
- Art. 5.- Estudios de detalle
- Art. 6.- Parcelaciones
- Art. 7.- Régimen General

III.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA

- Art. 8.- Condiciones comunes a todas las Zonas
- Art. 9.- Normas particulares de la zona de Bloque Abierto en L.
- Art.10.- Normas particulares de la zona de Bloque Cerrado.
- Art.11.- Normas particulares de la parcela de uso Terciario.
- Art.12.- Normas particulares de la parcela de Servicio Gasolinera.

IV.- NORMATIVA PARTICULAR EN ZONAS DE TITULARIDAD PUBLICA

- Art.13.- Normas particulares de la parcela Docente
- Art.14.- Normas particulares de la parcela de Equipamiento.
- Art.15.- Normas particulares del Bien de Relevancia Local.



ORDENANZAS

I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1º.- Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del Nuevo Sector Benalúa Sur que contienen los planos de Ordenación del Presente Plan Parcial.

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, es de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, cuyas determinaciones se han seguido en su integridad, así como las NNUU del PGMO en todo aquello no regulado expresamente en estas ordenanzas.

Artículo 3º.- Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan 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”).

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4º.- División del sector en zonas.

El suelo del sector en razón de la asignación de usos pormenorizados realizada se divide en las siguientes zonas:

A.- ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO

(Incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio).

A.1. Zona de edificación “según alineación de vial”, subtipo “edificación retranqueada”, en bloques en forma de L, en las manzanas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12, M-13, M-14, M-15. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el “Artículo 9 ” y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación.

La manzana M-8 también tiene asignada esta tipología genérica, pero al ser su configuración y uso característico distinto al de las manzanas señaladas en el párrafo anterior, su normativa particular se desarrolla específicamente en el “Artículo 11” de estas ordenanzas.

A.2. Zona de edificación “según alineación de vial”, subtipo “edificación cerrada con patio de manzana”, excepto en planta baja, en las manzanas M-3 y M-4 con frente la Avda. del Catedrático Soler, situadas entre las calles Alberola y Perez Medina. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el “Artículo 10 ” y se rotula con esta clave

en el Plano de zonificación.

A.3. Zona de Servicios Urbanos destinada al uso de Estación de Servicio, ubicada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Avenida de Elx. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el “Artículo 12” y se rotula con esta clave en el Plano de Zonificación

B.- ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES DE TITULARIDAD PÚBLICA.



B.1 Zona reservada para la construcción de centros docentes. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo “14” y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

B.2. Zona reservada a la construcción de equipamiento público. Su normativa de uso y edificación se desarrolla en el Artículo “15” y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

C.- OTRAS ZONAS DOTACIONES TITULARIDAD PÚBLICA.

C.1 Zona reservada para el sistema de Espacios Libres y Red Viaria, ambas de dominio y uso público.

Estas zonas tendrán el régimen general aplicable a las del mismo tipo del Plan general de Alicante.

No obstante, dentro de la Red Viaria se ubican las chimeneas catalogadas recientemente como Bien de Relevancia Local,

con grado de protección Integral. Por ello, se ha incorporado íntegramente a estas Ordenanzas, como artículo 16 de la normativa, o parte con eficacia normativa, de citado Catálogo de Protección

Artículo 5º.- Estudio de Detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas en los artículos que desarrollan la Normativa Particular, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la Legislación vigente de rango superior.

Especialmente no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

Artículo 6º.- Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación.

Artículo 7º.- Régimen General.

- 1.- Las edificabilidades construidas asignadas a cada unidad de ejecución, y dentro de ella a cada manzana y bloque, en el “cuadro resumen de superficies y edificabilidades” que contiene el Plan Parcial, servirá de base para el cálculo y distribución de derechos edificatorios en las Reparcelaciones

y, en su caso, en los Estudios de Detalle.

- 2.- La densidad y número de viviendas será la marcada, para cada unidad, cada manzana y cada bloque, en el citado cuadro de superficies y edificabilidades” que contiene el Plan Parcial, y no podrá alterarse.
- 3.- La edificabilidad asignada a cada manzana o bloque, como superficie construida computable será, a estos efectos, igual a la suma de las superficies de techo (o de forjado) de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:
 - A.- las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50).
 - B.- las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro. En su caso, si sobrepasare este fondo, computará íntegramente la superficie que le excediere.
 - C.- las superficies construidas de sótano.
 - D.- las superficies construidas de techo en entreplanta.
- 4.- En ningún caso la aplicación de la edificabilidad asignada dará derecho a exceder la configuración volumétrica definida conforme los parámetros de ocupación, alturas, vuelos, fondo edificable, y demás parámetros que se reflejan en los planos de ordenación y ordenanzas de cada zona.





III.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA.

Artículo 8.- Condiciones comunes a todas las zonas:

El uso global o predominante en el Sector, tal como se impone en el Anejo del Plan General Municipal de Ordenación, es el Residencial, si bien con una importante proporción de Usos Terciarios.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, en sus Artículos 90, 91 y 92 (Usos Residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (Usos Terciarios).

Dentro del volumen delimitado por las alineaciones, alturas y vuelos que marca el presente Plan, la composición y distribución arquitectónica serán libres.

Por exigencia de la evacuación de aguas pluviales en las parcelas que no puedan desaguar por gravedad (las situadas aguas abajo del Colector General que discurre por la Avenida Central), se instalarán redes separativas de pluviales y residuales.



Artículo 9.- Normas Particulares de la zona A-1, de tipología Edificación Retranqueada, en bloques en L.

Corresponde a las manzanas denominadas M-1, M-2, M-5, M-6, M-7, M-10, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-15.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

Normas relativas a la ocupación.



a.- dimensión mínima de parcela.

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 200 m², debiendo además ocupar toda la anchura de las manzanas.

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que la construcción pueda superar las cotas altimétricas de las plazas públicas (zonas verdes del Plan Parcial) a las que dan fachada los edificios.

En planta baja y de pisos, la edificación, con los retranqueos que se fijan en el apartado siguiente, deberá ocupar la totalidad de la banda edificable, alcanzando obligatoriamente los linderos laterales.

c.- retranqueos

En planta baja y de pisos, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a viario público señaladas en los planos correspondientes, alcanzando los linderos laterales para mantener la banda de edificación continua, y respetando el retranqueo de tres metros en el lindero frontal recayente a las citadas plazas públicas.

Esta banda de tres metros de suelo privado no edificable sobre



rasante, tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial será idéntico y en continuidad con el de las Plazas Públicas a que de frente.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja mas seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja mas cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de "secciones y alzados normativos". No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de cincuenta centímetros en las alturas asignadas, por exceso o por defecto.

Asimismo, la posición de las líneas de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela, en las condiciones indicadas en el apartado b de este artículo, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas

marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del P.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las “construcciones avanzadas” que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; mas una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 “garajes y aparcamientos en los edificios”, de la NN UU del PG de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas.

j.- como usos compatibles se admiten

- terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo
- terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las





condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO, en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8, y 9, del citado artículo.

--terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas.

--dotacional en planta baja y edificio exclusivo.

k.- usos prohibidos

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.



Artículo 10.- Normas Particulares de la zona A-2 de tipología Edificación Cerrada con Patio de Manzana, con fachada a la Avenida del Catedrático Soler.

Corresponde a las manzanas denominadas M-3, y M-4.

La normativa específica que regula en este artículo los usos y la edificación es básicamente la misma que la expuesta en el artículo 9 para la zona de bloque abierto en L. No obstante se desarrolla en su totalidad para mayor facilidad de manejo de estas ordenanzas.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

Las parcelas resultantes de los proyectos de reparcelación tendrán una dimensión mínima de 250 m².

Los linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela deberá ser total en planta baja, y adosarse a las edificaciones colindantes para mantener la banda continua de edificación proyectada.

En plantas superiores se respetará un fondo edificable de 14 metros.

c.- retranqueos

La edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, sin admitirse patios abiertos a fachada.

Mediante estudio de detalle se podrá variar, sin merma de la superficie global prevista en el Plan, la configuración del patio de manzana establecido por el plan.



Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja mas seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja mas cinco (B + 5).

La altura de la edificación respetará la marcada para cada bloque en el plano de “secciones y alzados normativos”. No obstante, para facilitar la adaptación de los proyectos de edificación al terreno en pendiente, se admitirá, en proyectos de edificación por bloques completos, márgenes de hasta un metro en las alturas asignadas, por exceso ó defecto.

Asimismo, la posición de la línea de quiebro de la altura de los bloques, marcadas en los planos, podrá definirse en los proyectos de edificación con un margen de hasta dos metros en uno u otro sentido.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Las plantas de sótano podrán ocupar el total de la parcela, y su construcción queda regulada por las condiciones establecidas en el artículo 55.6 de las NNUU del PGMO.

e.- entreplantas

Se admiten entreplantas con las condiciones que para ellas marcan el artículo 55.2.d) de las Normas Urbanísticas del PGMO.

f.- elementos salientes

Podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las “construcciones

avanzadas” que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

g.- tratamiento de medianeras vistas

Las medianeras que quedan vistas deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada del edificio que se trate.

h.- aparcamiento

Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; mas una plaza suplementaria por cada 100 m2 construidos destinados a usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 “garajes y aparcamientos en los edificios”, de la NN UU del PG de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de esas normas.

j.- como usos compatibles se admiten

- terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo
- terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO, en especial las de acceso de los apartados 5, 6, 7, 8,y 9,del citado artículo.
- terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas.
- dotacional en planta baja y edificio exclusivo.





k.- usos prohibidos

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los epígrafes anteriores.



Artículo 11.- Normas Particulares de la parcela A-3, de tipología Edificación Retranqueada, de uso Terciario, en la confluencia de C./ Federico Mayo y C./ Doscientos.

Corresponde la parcela de forma triangular, de 406 m², situada en la confluencia de las calles Federico Mayo y Doscientos.

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del P. G:

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

La parcela mínima es la existente de 406 m².

b.- ocupación

La ocupación de la parcela no excederá de doscientos metros cuadrados (200 m²), y deberá situarse al sur de la parcela conforme se recoge en la documentación gráfica.

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que, en ningún caso, pueda sobresalir dicha construcción de los rasantes de las aceras públicas perimetrales.

La zona de retranqueo resultante al norte de la parcela tendrá el carácter de espacio de dominio privado y uso público, no pudiendo instalarse, por tanto, ningún tipo de edificación, ni de cerramiento, ni acristalamiento permanente o provisional. Su acabado superficial idéntico y en continuidad con el de las aceras públicas a que da frente.

c.- retranqueos

La edificación podrá implantarse sobre las alineaciones exteriores, si bien deberá guardar un retranqueo de diez metros

(10 m) a la edificación situada al Norte de la parcela.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación no excederá de cinco plantas, es decir, baja mas cuatro (B + 4), y de quince metros (15 m) medidos desde la rasante del punto medio de la fachada a C/. Federico Mayo.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los apartados c, d, e, f, g, y h, del artículo 55.5 de las NN UU del PGMO.

e.- edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 1.200 m² construidos.

f.- entreplantas

No se admitirán entreplantas.

g.- elementos salientes

Excepto en la fachada Norte en que quedan prohibidas, podrán proyectarse los elementos salientes indicados en el artículo 58 del Plan General, con la regulación contenida en el mismo, salvo en lo que respecta a las “construcciones avanzadas” que quedan limitadas, en cuanto a vuelos máximos, a 90 centímetros (0.90 mts).

h.- aparcamiento

La edificación deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos destinados a usos terciario comercial, o recreativo, mas una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a otros usos terciarios.

En cualquier caso, los aparcamientos deberán cumplir con lo establecido para ellos en el art.82 “garajes y aparcamientos en los edificios”, de la NN UU del PGMO de Alicante.

Normas relativas a los usos

i.- uso característico

El uso característico es Terciario-comercial, con las limitaciones impuestas por el artículo 95 del PGMO.

j.- como usos compatibles se admiten

--terciario-oficinas.

--Dotacional.



Artículo 12.- Normas Particulares de la parcela de uso Servicio Urbano. Gasolinera.

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.

La instalación que se proyecte deberá cumplir, además de las ordenanzas que aquí se contienen, la Normativa Sectorial y Medioambiental que pudiera serle de aplicación por su singular actividad.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión mínima de parcela.

La parcela mínima es la existente de 1460 m², no permitiéndose la división de la misma.

b.- ocupación

La ocupación de la parcela no excederá de cuatrocientos metros cuadrados por lo que respecta a cuerpos cerrados de edificación. Las instalaciones, banderolas publicitarias y marquesinas no tienen limitada su ocupación sin que pueda sobresalir de las alineaciones exteriores

c.- retranqueos

La edificación cerrada guardará un retranqueo mínimo de cuatro metros respecto a las alineaciones exteriores.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación cerrada será de una planta y cuatro metros.

e.- edificabilidad

La edificabilidad máxima de edificación cerrada será de 400 m² contruidos.

Normas relativas a los usos

f.- uso característico

El uso característico es el de estación de servicio – gasolinera.

g.- como usos compatibles se admiten

--terciario-comercial dentro de la misma instalación.

--terciario-oficinas al servicio de la instalación.



IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

Artículo 14.- Normas Particulares de la parcela B-1, Dotacional Público de uso Docente.

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas.



Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión de parcela.

La parcela docente es la existente de 13.585 m², permitiéndose la división de la misma si las necesidades municipales, dentro del mismo grupo de dotación, requiriesen otros usos además del previsto.

b.- ocupación

La ocupación global de la parcela docente no sobrepasará el 30%, si bien, mediante estudio de detalle y sin alterar este máximo global para toda la parcela, se podrán permitir ocupaciones mayores en las parcelas resultantes de una eventual división de la parcela original.

c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación

La edificación guardará un retranqueo mínimo de diez metros respecto a las alineaciones exteriores, y su emplazamiento será tal que, en ningún caso, impida la visualización del mar desde las calles prolongación de C/. Arquitecto Guardiola y C/. Pérez Medina, o desde la Avenida Central de 25 mts.

Su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivo básico el de configurar la fachada de la Avenida de Elx, respetando, en lo posible, la banda de edificación indicada en los planos del Plan Parcial.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación cerrada será de tres planta, es decir, baja mas dos (B + 2).

La altura de la edificación no podrá exceder de diez metros (10 mts.).

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

e.- edificabilidad

La edificabilidad será de 0,50 m² construidos por cada m² de parcela.

Espacios libres de la parcela

f.- Plazas de aparcamiento

La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá



exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela.

g.- espacios libres

El espacio libre de edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamiento, deberá estar ajardinado.

Normas relativas a los usos

h.- uso característico

El uso característico es el Docente en todas sus categorías.

i.- uso compatible.

El de equipamiento cultural, o deportivo recreativo, en cualquiera de sus categorías.

En cualquier caso, mediante los trámites legalmente previstos, podrá destinarse a los usos dotacionales que resulten mas convenientes a los intereses municipales.

j.- usos prohibidos.

Cualquier otro uso distinto del dotacional público.



Artículo 15.- Norma Particular de la parcela B-2, Dotacional Público destinada a Equipamiento.

Corresponde a la manzana señalada como tal en el plano de ordenación.

Le será de aplicación las normas contenidas en el Título IV, capítulo 5º, sobre Condiciones de los usos dotacionales, de las Normas Urbanísticas del PGMO, incluida la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el artículo 100 de las citadas normas.

Normas relativas a la ocupación.

a.- dimensión de parcela.

La parcela mínima es la existente de 3.286 m².

b.- ocupación

En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela sin que pueda sobresalir esta construcción de las rasantes de la acera perimetral a la manzana.

En planta baja y de pisos, respetando el retranqueo establecido en el párrafo siguiente, la ocupación del área edificable podrá ser total.

c.- retranqueos y emplazamiento de la edificación.

La edificación sobre rasante guardará un retranqueo mínimo de cinco metros respecto a las alineaciones exteriores y su emplazamiento en la parcela tendrá como objetivos básicos el cierre visual de la Avenida Central de 25 mts, y la integración espacial con la plaza de la manzana colindante.

Normas relativas a la edificación

d.- altura máxima y mínima de la edificación.

La altura máxima de la edificación cerrada será de cuatro plantas, es decir, baja mas tres (B + 3).

La altura de la edificación no podrá exceder de dieciséis metros (16 mts.) medidos desde la cota de la acera en el cruce de la Avenida Central con la calle Capitán Dema.

Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

e.- edificabilidad

La edificabilidad total no podrá exceder de un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de solar neto, es decir, 3.286 m²c.

Espacios libres de la parcela

f.- Plazas de aparcamiento

La superficie destinada a aparcamiento y acceso a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela.

g.- espacios libres

El espacio libre de edificación deberá integrarse en continuidad con las aceras perimetrales, debiendo tratarse de manera homogénea con las zonas verdes públicas del Plan Parcial.



Normas relativas a los usos

h.- uso característico

El uso característico es el de Equipamiento Cultural.

i.- usos compatibles

Serán usos compatibles los de Equipamiento Público Deportivo, Recreativo y Asistencial.

En cualquier caso, mediante los trámites legales oportunos podrá destinarse a otros usos Dotacionales Públicos, que resulten mas convenientes a los intereses municipales.

j.- usos prohibidos.

Cualquier otro uso distinto del Dotacional Público.



Artículo 16.- Normas Particulares de aplicación al “Bien de Relevancia Local” (Chimeneas de Benalúa Sur) ubicado en la Red Viaria del Plan Parcial.

Se transcriben a continuación la normativa de aplicación, o “parte con eficacia normativa” del Catálogo de Protección de las citadas chimeneas.

El “entorno de protección” al que se hace referencia que en la Normativa ha sido reflejado en los planos de ordenación del presente Plan Parcial tal como se grafía en plano nº 3 del Catálogo.

Respecto al “espacio abierto al ámbito territorial” y “el espacio libre asociado” a que se refieren los artículos 7 y 8 de las Ordenanzas del Catálogo (pero que no se grafían en planos del Catálogo), también se han reflejado en los planos de Ordenación del presente Plan Parcial con las dimensiones exigidas en los artículos citados.

CATALOGO DE PROTECCIÓN DE LAS CHIMENEAS DE BENALUA-SUR (PLAN PARCIAL DEL SECTOR I.2 DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE)
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.1.- NORMAS URBANÍSTICAS

OBJETO

Es objeto de las presentes ordenanzas y normas urbanísticas regular la actividad edificatoria en el ámbito del presente Catálogo.

FIGURA DE PROTECCIÓN

De conformidad con la legislación vigente en materia Patrimonio Histórico Artístico, así como con relación a la legislación de ordenación del suelo.

Siguiendo además las recomendaciones de la Consellería de Cultura y Educación las dos chimeneas se catalogan con la categoría de Bien de Relevancia Local.

1.2.- GRADO DE PROTECCIÓN.

De conformidad a lo establecido en el artículo 92 del reglamento de planeamiento las dos chimeneas quedan incluidas en el nivel de protección INTEGRAL.

1.3.- DEFINICIÓN DEL ENTORNO DE AFECCIÓN

Esta delimitación se ciñe casi en exclusiva a garantizar un ámbito geográfico y material que permita la contemplación de ambas chimeneas en cuanto que elementos estéticos, así como hitos de referencia en la perspectiva de la calle Quintiliano, denominada también Avd. Central.

De acuerdo con la ya mencionada Ley de Patrimonio, en concreto de acuerdo con el contenido del artículo 28.b, el hecho legal de la declaración monumental conlleva su delimitación geográfica y el entorno afectado.

En el plano nº 3 se indica gráficamente los límites del entorno de protección de las dos chimeneas. La delimitación del entorno comprende una figura rectangular cerrada con arreglo a la siguiente descripción literal.

- A poniente línea recta que en vertical atraviesa la Avd. Central y une los dos

puntos siguientes, esquina sureste situada en el encuentro de la calle prolongación de Alberola y su encuentro con la alineación norte de la Avd. Central. Siendo el segundo el que se encuentra en la esquina noreste situada en la manzana delimitada la alineación sur de la Avd. Central y prolongación de la calle Alberola.

- A norte línea recta que discurre entre el vértice de la esquina de la manzana situada a norte de la Avd. Central en su encuentro con prolongación de la calle Alberola, cruza transversalmente esta calle prolongación de Alberola, continúa por la fachada orientada a sur de la manzana situada entre las calles prolongación de Alberola y Arquitecto Guardiola, atraviesa transversalmente esta segunda calle hasta el encuentro de la prolongación de la alineación de la fachada de poniente de la calle prolongación Arquitecto Guardiola y su encuentro con la prolongación de la alineación sur de esta misma manzana.

- A levante línea perpendicular que atraviesa transversalmente la Avd. Central, desde el punto de levante descrito en el párrafo anterior, hasta su encuentro con la alineación de fachada de la manzana calificada con uso docente en el P.P. 1/2.

- A sur línea que discurre por la alineación norte de la manzana arriba referida con uso docente, cuya prolongación hacia poniente atraviesa transversalmente la prolongación de la calle Alberola hasta su encuentro con la alineación definida a poniente.

Esta delimitación del entorno excluye las fachadas de los edificios y elementos materiales coincidentes con las líneas teóricas de delimitación.

1.4.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS

- Art. 1.

Los elementos existentes en el ámbito espacial del presente Catálogo, quedan bajo la protección genérica de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 2.

Se define como entorno de protección el que regula por mandato legislativo el

espacio geográfico afectado por el bien monumental. Este entorno queda definido por la delimitación plasmada en el plano nº 3 y la correspondiente descripción literal en el punto 1.3 del apartado anterior de Parte con Eficacia Normativa.

La formalización del diseño a realizar por el P.P. 1/2 en el interior del ámbito de protección adaptará sus soluciones a lo previsto por esta normativa.

- Art. 3.

Cualquier intervención sobre los objetos de la declaración de Bien Relevante Local, las chimeneas, estará subordinada a lo prescrito por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

- Art. 4.

Queda prohibida la instalación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios.

- Art. 5.

Queda prohibida la inclusión de cuantos elementos menoscaben o impidan la adecuada apreciación o contemplación visual de las dos chimeneas.

- Art. 6

Aquellas señales de información imprescindibles para la orientación de los usuarios de las vías públicas colindantes con las chimeneas, quedarán dispuestas de tal manera que no interfieran la contemplación de los bienes monumentales.

- Art. 7.

Se define como espacio abierto al ámbito territorial y espacial contiguo que engloba el espacio libre asociado. Este espacio será abierto y excluirá elementos que interfieran la contemplación de las chimeneas.

Esta área será una figura geométrica que tendrá una longitud, en sentido este-oeste, no menor de cincuenta metros. A su vez en sentido norte sur una dimensión transversal no inferior a dieciséis metros.

- Art. 8.

Se define como espacio libre asociado el ámbito territorial y espacial más próximo a las chimeneas. Este espacio será un vacío que permitirá la contemplación visual de las chimeneas.

Las chimeneas gozarán de un espacio libre asociado cuyo volumen quedará

determinado por los siguientes parámetros

- a) Cualquier plano vertical a norte y sur de las chimeneas quedarán retranqueados como mínimo a metro y medio de la chimenea más próxima.
- b) La longitud mínima del hueco que definen estos parámetros en la dirección norte sur será de nueve metros.
- c) En el eje este-oeste, coincidente con el de la avenida Central, cualquier plano vertical quedará retranqueado, como mínimo 6 metros de la chimenea más próxima.
- d) La longitud mínima que define estos huecos en la dirección este-oeste, será de veintidós metros.

- Art. 9.

El nivel de pavimento comprendido en el espacio libre asociado a las chimeneas coincidirá con el de arranque constructivo de dichos elementos.

- Art. 10.

El pavimento situado en este nivel inmediato a las chimeneas, determinado en el artículo ocho, será realizado con tierra apisonada o gravas de piedra natural.

- Art. 11.

El pavimento de la superficie del espacio abierto será similar al previsto en el futuro proyecto de urbanización general del P.P. 1/2.

Quedará expresamente prohibido el empleo de materiales cerámicos o similares, por desvirtuar conceptualmente el contenido de las chimeneas.

- Art. 12.

Las barandillas de protección y quitamiedos, cumplirán lo previsto en las normas de seguridad de lugares de pública concurrencia, permitiendo la contemplación y visión del Bien de Relevancia Local protegido.

Quedan excluidas aquellas soluciones, materiales a base de fábrica de obra.

- Art. 13.

Dado el carácter patrimonial del bien protegido por el ámbito del presente PE las actuaciones a realizar irán precedidas del correspondiente proyecto arquitectónico, así como de cuantos estudios sectoriales se precise.

La aprobación patrimonial corresponde a la administración competente que en cada



momento tutele el patrimonio artístico, de conformidad a lo establecido en la legislación vigente.

Sin menoscabo de la autorización precedente, se atenderá a la que corresponda en su competencia al Ayuntamiento de Alicante.

En Alicante, Noviembre de 2002.

LOS ARQUITECTOS DEL PLAN PARCIAL

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 5 SEP 2003



Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



VISADO
Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 1.7.ENE.2003

EL SECRETARIO GENERAL,

PROYECTO : PLAN PARCIAL. ORDENANZAS
URBANIZADOR : NUEVO SECTOR P.P. I.2. BENALUA SUR, S.L