



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO ALICANTE

**10762** PLAN ESPECIAL RAVAL ROIG ORDENANZAS REGULADORAS

Por Resolución el Sr. Conseller de Obras Públicas y Transportes, de 18 de diciembre de 1982, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Raval Roig de Alicante.

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 7 de enero de 1983, adoptó el acuerdo de quedar enterado de dicha aprobación definitiva.

Habiendo comprobado la falta de publicación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial del Raval Roig, procede llevarla a cabo. A continuación se transcribe su texto copiado íntegra y literalmente:

#### **"I. GENERALIDADES**

1º.- Ambito de aplicación.

Las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior del Arrabal Roig reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del área delimitada en los correspondientes planos de ordenación.



2º.- Normas urbanísticas supletorias.

En los casos no reglamentados en las presentes Ordenanzas serán de aplicación supletoria las normas urbanísticas generales del suelo urbano contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación.

**II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

3º. Calificación del suelo.

El suelo incluido dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Arrabal Roig se encuentra necesariamente destinado a alguno de los siguientes usos:

- a) Uso público, formando parte de la red viaria y de espacios libres.
- b) Uso público, formando parte del equipo urbano comunitario.
- c) Uso privado, específicamente calificado como residencial con tolerancia comercial.

4º.- Red viaria y de espacios libres.

Comprende el suelo así calificado en los correspondientes planos de ordenación.

Se subdivide en dos categorías diferentes: la primera comprende las calzadas de circulación rodada que conforman los límites noroeste y sureste del área ordenada, mientras que la segunda agrupa el suelo restante.

En la primera categoría –calzadas de las calles Jovellanos y Virgen del Socorro- el tratamiento será el que se disponga en los oportunos documentos generales de ordenación de la ciudad.



La segunda categoría comprende las calles de Madrid, y Virgen del Lluch completas así como la acera sureste de Virgen del Socorro y la noroeste de la calle Jovellanos además las calles transversales a éstas incluidas en el ámbito del Plan Especial. El tratamiento de las mismas será definido por el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redacte para la ejecución del Plan Especial con arreglo a las disposiciones contenidas en los planos de ordenación y artículos 45, 46 y 47 de las presentes ordenanzas.

5º.- Equipo urbano comunitario.

Comprende el suelo así calificado en los correspondientes planos de ordenación reservado para el emplazamiento de centros docentes, culturales, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social. La propiedad del mismo podrá ser pública o privada y las condiciones de edificación y volumen serán las desarrolladas en el capítulo II de estas Ordenanzas.

7º.- Parcelación existente.

La parcelación tradicional existente, grafiada en los planos de información y de ordenación del presente Plan Especial, determina uno de los invariantes básicos de la ordenación del área, de modo que es requisito obligado para alcanzar la consideración de solar, y por tanto de poder ejercer la facultad de edificar, el respeto absoluto a la misma.

8º.- Agrupación de solares.

No se admite la agrupación de solares dentro del área ordenada por el presente Plan Especial salvo en el caso de que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie total, una vez efectuada la agrupación, no excederá de 110'00 metros cuadrados.

b) Habrán de agruparse solares completos provenientes de la parcelación existente.



c) El tratamiento arquitectónico de la edificación que se proyecta sobre los solares agrupados habrá de reflejar, obligatoriamente, al exterior el número de fachadas que hubiere correspondido en el caso de haberse mantenido la parcelación original.

La finca número 11 de la calle Jovellanos podrá agruparse con su colindante la número 12 de la misma calle, una vez pase a dominio público la superficie originalmente de la misma destinada al sistema de espacios libres.

#### 9º.- Segregación de solares.

No se admite en ningún caso la segregación de solares que subdivida de algún modo la parcelación existente y como tal grafiada en los planos de información y de ordenación.

### **III. NORMAS DE EDIFICACION**

#### **III.1. Alineaciones.**

##### 10º.- Tipología edificatoria.

Las edificaciones se ajustarán a la tipología conocida como marginal cerrada a línea de fachada.

##### 11º.- Retranqueos.

No se admitirán retranqueos ni patios abiertos a fachada respecto de las alineaciones fijadas en los correspondientes planos de ordenación.

##### 12º.- Soportales.



Los edificios recayentes a la calle Jovellanos en que así se marque en los planos de ordenación del presente Plan Especial deberán dejar a nivel de planta baja unos soportales con las dimensiones señaladas en dichos planos y artículo 30 de estas Ordenanzas.

### III.2. Altura de la edificación.

#### 13º.- Altura libre de pisos.

La distancia de la cara superior del pavimento acabado a la inferior del techo en cualquier planta deberá estar comprendida entre 2'60 m. y 3'00 m.

#### 14º.- Altura de pisos.

La distancia entre caras equivalentes de dos forjados consecutivos podrá ser de 2'90 m., 3'10 m. ó 3'30 m.

#### 15º.- Punto de medición de la altura.

La altura de los edificios se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada tomada desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado.

#### 16º.- Altura de la edificación.

El número de plantas permitido como máximo es el grafiado en el correspondiente plano de ordenación (plano de ordenación de la edificación) del presente Plan Especial.

No se admitirán áticos ni sobreáticos.

Se podrá disminuir una planta sobre las máximas fijadas.



17º.- Alturas directoras.

En los solares que así se indique en el correspondiente plano de ordenación (plano de ordenación de la edificación) las alturas habrán de referirse en la totalidad del solar, cuando den frente a calles opuestas, a la fachada que se determine con altura directora.

En los restantes solares el número de plantas se referirá, cuando den frente a calles opuestas, a la especificada para cada fachada. La diferencia de altura en los forjados de coronación se enjugará en la vertiente de la cubierta.

18º.- Sótanos y semisótanos.

Se admite la construcción de un sótano en cada solar.

Los semisótanos se admitirán únicamente en la calle Virgen del Lluch, precisamente en solares que tuvieren también fachada a la calle Madrid. En ningún caso podrán sobresalir más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Tanto los sótanos como los semisótanos no podrán destinarse a garajes.

**III.3. Cubiertas.**

19º.- Tipos de cubiertas.

La cubrición de los edificios habrá de ejecutarse necesariamente mediante tejados, rematados en fachada por cornisa.

La pendiente estará comprendida entre el 25 y el 75%.



La vertiente de las aguas de la cubierta caerá sobre cada una de las fachadas del edificio, salvo en los hastiales de los dos edificios que configuran el pasaje entre las calles Madrid y Jovellanos –que por tanto habrán de tener cubierta a dos aguas- y los edificios así grafiados en el plano de ordenación de la edificación con fachada a la plaza central y a la calle Virgen del Lluch que únicamente tendrán cubierta a un agua.

#### 20º.- Cumbreras.

La línea de las cumbreras de las cubiertas habrá de situarse dentro de la faja de movimiento delimitada en el plano de ordenación de la edificación para cada solar, con una dimensión de la mitad del fondo de éste.

En el caso de proyectarse patios interiores, su existencia no alterará lo dispuesto en el párrafo anterior.

#### 21º.- Cornisas y aleros.

Se preverá siempre un remate de los tejados mediante una cornisa con vuelo comprendido entre 0'15 m. y el vuelo máximo admitido para balcones en el artículo 28 de estas Ordenanzas.

#### 22º.- Construcciones por encima de la altura.

No se permite ninguna construcción que sobresalga del plano de las cubiertas salvo chimeneas, antena colectiva y pararrayos.

Las casetas de ascensores y escaleras deberán quedar embebidas debajo del plano de las cubiertas.

#### 23º.- Canalones.



Se admite el canalón volado y se permite el canalón vuelto siempre que el tejeroz siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

No se admitirá la colocación en segundo plano del canalón, con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en el plano de cubierta.

#### 24º.- Materiales admisibles.

Se permite únicamente para el tejado la teja árabe cerámica.

Las cornisas tendrán el mismo tratamiento que la fachada del edificio si bien podrán admitirse en hormigón visto, tanto pintado como en su color natural.

### III.4. Fachadas.

#### 25º.- Modulación de fachadas.

Las fachadas deberán responder a una composición fundamentalmente vertical con disposición regular de huecos y balcones, que deberá basarse en unos módulos repetitivos mediante la alternancia horizontal de huecos y entrepaños con arreglo a los cuales se habrán de dimensionar los elementos fundamentales del alzado.

Para ello se definen los siguientes módulos:

En la dirección horizontal o anchura:

A-1: Medida entre ejes verticales de huecos de fachada.

A-2: Medida del hueco más la del entrepaño –que será su complementario respecto de la distancia entre ejes- ambos repetitivos.





En la dirección vertical o altura:

B-1: Medida entre forjados (suelo a suelo) o altura de piso. Coordina las medidas verticales.

B-2: Medida vertical del hueco más la del dintel –que será su complemento respecto a la medida entre forjados.

26º.- Medidas horizontales y verticales.

Necesariamente la modulación de las fachada habrá de basarse en alguno de los módulos siguientes, expresados en centímetros:

A-1 (Eje a Eje)	:	240, 270, 300
A-2 (hueco-entrepaño)	:	120 – complementario al A-1
		130 – complementario al A-1
		140 – complementario al A-1
B-1 (suelo a suelo)	:	290, 310, 330
B-2 (hueco-dintel)	:	150 a 220 – complementario al B-1
		160 a 230 – complementario al B-1
		170 a 240 – complementario al B-1

En cualquier caso, las aristas superiores de los huecos estarán alineadas a 220, 230 o 240 cms. del nivel superior del forjado.

27º.- Huecos.

1. Se admiten únicamente huecos verticales cuyas dimensiones horizontales se ajusten a las dimensiones modulares A-2 y las verticales a las B-2.



2. Los huecos en planta de acceso, que deberán también ajustarse a las dimensiones anteriores, podrán enrejarse. En las restantes plantas deberán llevar balcón individual.

3. No obstante el punto anterior, cuando la modulación elegida permita establecer cinco ó más huecos, podrán unirse los tres balcones centrales, con una sola barandilla y un único vuelo.

4. Igualmente, en las plantas de acceso se admite cerrar el hueco vertical con el mismo material de los entrepaños hasta la altura de 1'05 m. sobre la superficie superior del forjado siempre que no exista semisótano y la modulación elegida para la composición del edificio se conserve y acuse al exterior mediante remetidos del plano de fachada o molduras equivalentes.

5. En los semisótanos se habrá de mantener para los huecos la modulación de fachada en la dirección horizontal.

6. Los huecos podrán estar enmarcados por una moldura o banda a lo largo de todo su perímetro de una anchura comprendida entre 0'25 y 0'30 m.

#### 28º.- Vuelos.

Todos los huecos situados en plantas sobre la rasante distintas de la de acceso deberán proyectarse con balcón.

Las dimensiones de los mismos serán:

a.- En sentido horizontal: la dimensión horizontal del hueco más la correspondiente a las molduras de las jambas del mismo, si se previesen. En otro caso sobrepasarán la dimensión modular del hueco en 0'30 m. simétricamente a cada lado del mismo.



b.- En profundidad: 0'40 m. como máximo salvo en la calle Virgen del Lluch que en su longitud edificable en dos frentes no podrá superar el vuelo de 0'20 m.

En ambos casos se podrán proyectar huecos sin vuelos, con el balcón en el plano de fachada.

#### 29º.- Plantas bajas.

Habrán de mantener la modulación general del edificio con las tolerancias indicadas en el artículo 27.4 de las presentes Ordenanzas.

Asimismo podrá acusarse en los entrepaños un zócalo corrido con la misma cota que la expresada en dicho artículo para el cierre parcial de los huecos en la planta de acceso.

#### 30º.- Plantas bajas con soportales.

La fachada a la calle Jovellanos en los edificios en que así se especifique en los planos de ordenación del presente Plan Especial deberá presentar, a nivel de planta baja, unos soportales con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª: La profundidad medida desde la proyección de la fachada exterior de las restantes plantas será de 2'50 m.

2ª: La altura de la planta será la correspondiente a la modulación elegida para la composición del edificio (módulo B-1).

3ª: La modulación horizontal habrá de respetar la medida entre ejes verticales de huecos de fachada elegida para la composición de la misma (módulo A-1) si bien el módulo hueco entrepaño podrá seguirse, pero en este caso las pilastras o pilares habrán de estar situadas de modo que su eje coincida con el de los entrepaños del resto de la fachada.



En cualquier caso la anchura del hueco deberá ser igual o superior a la de la pilastra o entrepaño ciego.

4ª: El remate superior habrá de ser horizontal, con moldura corrida.

31º.- Conductos instalaciones.

No se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo preverse en éstas, en los puntos señalados en los correspondientes planos de ordenación, los empotramientos necesarios para la red de alumbrado público.

32º.- Materiales admisibles.

1. En entrepaños y dinteles: Revocos con mortero de arena y estucados, con texturas no muy lisas.

La coloración habrá de ser viva y no se admitirá el color blanco en grandes superficies.

2. En zócalos y semisótanos se admite la piedra natural, además de los materiales indicados en el punto anterior.

3. En vuelos de balcones se admite el hormigón visto, pintado o en su color.

4. Las medianerías que presenten los edificios de nueva construcción habrá de tratarse obligatoriamente con el mismo material y coloración que el utilizado en entrepaños de fachada, incluso si la eventual edificación en las parcelas colindantes las pudiere cubrir.



33º.- Carpintería.

Las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o aluminio anodinado de color oscuro.

34º.- Cerrajería.

Los balcones tendrán balustres exclusivamente verticales con prohibición de elementos inclinados hacia el interior, exterior o combinadamente.

“Los materiales habrán de ser de hierro forjado, fundido o laminado”, de acuerdo con el estilo actual de los mismos.

Su altura será de 1'05 m. cuando las alturas del hueco sean las máximas del artículo 26º. y de 0'35 m. como mínimo si se utiliza otra modulación vertical.

En ningún caso se admitirán balcones con incorporación de jardineras o con utilización de armadura metálica conjugada con cristal u otros materiales víteros.

35º.- Medianerías.

Aun cuando se prevea que en un plazo breve hayan de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

36º.- Fachadas secundarias y a patios.

Deberán tratarse de igual manera que las fachadas principales en cuanto a materiales y colores.



Las fachadas a los patios posteriores de los edificios recayentes a la calle Virgen del Socorro y San Cayetano habrán de modularse con arreglo a lo establecido en el artículo 27 de estas Ordenanzas a partir de tercera planta, inclusive.

**37º.- Anuncios, marquesinas y banderines.**

Se prohíben las marquesinas y los banderines –o anuncios verticales al plano de fachada-, salvo los provisionales de tela que se tiendan de fachada a fachada.

Tan solo se admiten en planta baja los anuncios que se ajusten a la modulación elegida para componer la fachada, ocupando un dintel completo o varios.

Los materiales empleados podrán ser madera o metal pintados o espejos. En ningún caso se admitirán anuncios en plástico ni fluorescentes.

**III. 5. Condiciones higiénico-sanitarias.**

**38º.- Fondo máximo edificable.**

La edificación no podrá sobrepasar la línea definida por la paralela a la alineación oficial de la fachada –en su caso de cada fachada- trazada a una profundidad de 12'00 metros.

Aquellos solares de profundidad superior a 12'00 metros deberán dejar, obligatoriamente, un patio corrido en toda su anchura de tres metros de fondo, contados a partir del lindero opuesto a la fachada.

En planta baja se admite la ocupación total del solar.



39º.- Patios.

1. Los patios cerrados para iluminación y ventilación serán de forma y dimensiones tales que permitan inscribir una circunferencia cuyo diámetro no sea inferior a 1/5 de la altura del patio medida desde el vuelo de la primera planta destinada a vivienda hasta la coronación de sus muros de cerramiento en su cota máxima.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior, como mínimo, una circunferencia de tres metros de diámetro.

2. No se admiten los patios abiertos a fachada.

3. No se admiten los denominados patios ingleses.

4. Se consiente la mancomunidad de patios en los términos establecidos en las normas urbanísticas del Plan General Municipal.

5. Se consienten los patinillos de ventilación con iguales condiciones que las señaladas en el punto anterior.

40º.- Escaleras.

1. Se admiten las escaleras con ventilación o iluminación cenital por medio de lucernarias que tengan una superficie en planta que sea como mínimo 2/3 de la superficie de la caja de escalera.

2. Se admiten escaleras sin luz ni ventilación directa siempre que se les dote en cada planta de ventilación mediante chimenea u otro sistema equivalente.



3. El ancho mínimo de cada ramal de escalera será de 1'00 m. en edificios plurifamiliares y de 0'85 m. en el caso de corresponder a escaleras interiores en vivienda con piezas habitables a distinto nivel.

4. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1'20 m. Las intermedias sin puertas de acceso a viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de 0'25 m.

#### 41º.- Ascensores.

En aquellos casos que el nivel del pavimento de una o más plantas exceda de 14 m. será preciso la construcción de un ascensor de subida y bajada.

#### 42º.- Zaguanes.

Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales o zaguanes de los edificios, si bien se admiten como acceso a los locales comerciales.

#### 43º.- Condiciones mínimas de los locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6'00 m<sup>2</sup>. y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.





44º.- Programa mínimo de vivienda.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo que disponga como mínimo de lavabo, inodoro y bañera de 1'40 m. con rociador de ducha.

2. Podrá agruparse la cocina con el estar-comedor o este último con un dormitorio.

3. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes al respecto, las dimensiones mínimas útiles de las habitaciones serán:

- a) Estar-comedor: 16'00 m2.
- b) Cocina: 5'00 m2.
- c) Dormitorio doble: 10'00 m2.
- d) Dormitorio individual: 6'00 m2., con lado mínimo de 2'00 m.

Cuando se agrupe el estar-comedor con la cocina, la pieza resultante habrá de alcanzar 19'00 m2. Igualmente si se agrupase el estar comedor con un dormitorio, la pieza resultante habrá de alcanzar 20'00 m2.

4. Los aseos y cuartos de baño tendrán una anchura mínima de 1'20 m. No podrán abrir directamente a la cocina o, en su caso, a la pieza resultante de la agrupación del estar-comedor con la cocina.



### III.6. Condiciones de la urbanización.

#### 45º.- Texturas de acabados.

Los pavimentos finales que habrán de establecerse en el oportuno Proyecto de Urbanización serán, ordenados según su mayor idoneidad, los siguientes:

a): Acerado perimetral, plaza y calle Virgen del Lluch: Losas de piedra natural; Losas de piedra natural combinada con ladrillo o con guijos; Losetas de piedra natural; adoquines de piedra natural; adoquines de hormigón; y losetas de cemento.

Se prohíbe el empleo de piedra pulimentada, de terrazos pulimentados y de baldosas hidráulicas.

b): Calle Madrid: Losas de piedra natural; Losas de piedra natural combinada con adoquines; Losas de piedra natural combinada con ladrillo o guijos; Losetas de piedra natural; adoquines de piedra natural; adoquines de hormigón.

Se prohíbe el empleo de piedra pulimentada, de terrazos y de baldosas hidráulicas ni tampoco el acabado asfáltico.

En ambos supuestos puede aceptarse el empleo de hormigón siempre que quede aparente al árido y éste sea grueso.

#### 46º.- Plantación de arbolado.

En las superficies indicadas en los correspondientes planos de ordenación, el Proyecto de Urbanización fijará los alcorques y especies arbóreas.

En principio son admisibles las especies mediterráneas comunes y entre ellas especialmente olivos, cipreses, naranjos amargos, limoneros y ficus.



47º.- Mobiliario urbano.

No se permitirá ningún tipo de anuncio con banderola, señalización exenta, relojes anuncio, carteleras, etc. en toda el área ordenada.

El proyecto de la fuente habrá de ajustarse a la textura elegida para el acabado de pavimento.

El diseño de bancos y otro posible mobiliario urbano habrá de ajustarse a los materiales establecidos en los artículos 33, 34 y 37 de estas Ordenanzas.

Queda prohibido el establecimiento de quioscos.”

Lo que se publica para general conocimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 104.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

**El presente Edicto está firmado por la Sra. Concejala de Urbanismo, D<sup>a</sup> Marta García- Romeo de la Vega y por el Sr. Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento, D. Germán Pascual Ruiz Valdepeñas, en Alicante a 28 de mayo de 2014.**