

ORDENANZAS

(TEXTO REFUNDIDO)

PLAN PARCIAL II/10 GARBINET NORTE

- APROBACIÓN DEFINITIVA: PLENO:

2-DICIEMBRE-2003

(Modifica las Ordenanzas aprobadas el 2 de diciembre de 1994)



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR II/10,
GARBINET NORTE, DEL PGMO DE ALICANTE.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de... 02 DIC. 2003.....

Este tomo consta de 24
folios y..... planos, numerados
del..... al 24.....

Secretario General



Ed. Carlos Arteaga Castaño



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



13

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS PLAN PARCIAL II/10, GARBINET NORTE

3.- ORDENANZAS.

3.1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

La redacción de este Plan Parcial se realiza en base a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el planeamiento de rango superior del Plan General. Por tanto, el Plan Parcial se remite en este caso a todas las especificaciones contenidas en la regulación de las "Normas Generales de la Edificación" y demás Normativa del Plan General que define terminologías y conceptos generales respecto a criterios de medición de edificabilidades, altura de la edificación, ocupación de suelo, retranqueos... y demás conceptos definidos en dichas "Normas Generales de la Edificación".

3.2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.2.1.-CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El Suelo que ordena y desarrolla este Plan Parcial está calificado por el Plan General como URBANIZABLE PROGRAMADO.

La especificación y pormenorización de los usos han sido determinados en los apartados 1.3.3, 1.3.4. Y "Cuadro de Características Urbanísticas" de esta Memoria.

3.2.2.-DISTRIBUCIÓN ENTRE USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

En el "Cuadro de Características Urbanísticas" del artículo 1.3.4., quedan diferenciados los suelos que son de propiedad y uso privado de los suelos que serían de propiedad y uso público, de cesión obligatoria al Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.2.3.-DESARROLLO DE ESTE PLAN PARCIAL.

Como anteriormente se ha indicado, este Plan Parcial desarrollará todas y cada una de las determinaciones contenidas en sus documentos mediante la redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los apartados 1.3.3 y 1.3.4, definen suficientemente la ordenación del Sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo (Art. 128 Y 129 del T .R. de la Ley del Suelo y Art. 161 Y 162 del Reglamento de Planeamiento).

No podrán utilizarse **Estudios de Detalle** para alterar las edificabilidades totales por parcela, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias, las alturas máximas y las rasantes del viario establecidas y señaladas por el Plan Parcial.

El desarrollo urbanístico de cada zona en que queda dividido el terreno de este Plan Parcial, se realizará según la Normativa y Ordenanzas que a continuación se exponen.

3.3.-ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

Este Plan Parcial es un instrumento de desarrollo de la ordenación integral del suelo que delimita y especifica el Plan General, que tiene como objetivo la ordenación urbanística del territorio municipal, en desarrollo de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992.

La metodología seguida en la definición de los parámetros edificatorios de la Ordenanza, nace desde el propio ensayo de las propuestas tipológicas que se plantean en la ordenación del conjunto global de la propuesta. En este sentido, se pretende que la Ordenanza edificatoria responda más a unos determinados modelos tipológicos ya ensayados sobre las diferentes manzanas del conjunto de la ordenación, que a unos genéricos parámetros que no garantizan el modelo que se pretende desarrollar. Se trata pues, de plantear una ordenanza más "proyectual" que unos parámetros exclusivamente "numéricos".



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Partiendo de la valoración de las alineaciones viarias, y de las alineaciones edificatorias de edificación "abierta" y "manzana mixta" que se plantean en este Plan Parcial, se determinan unos parámetros edificatorios que responden concretamente a la ordenación volumétrica y arquitectónica que se plantea en el conjunto global de la propuesta. En este sentido, los parámetros edificatorios de cada manzana o pieza de Suelo son una consecuencia lógica de la ordenación volumétrica y del modelo tipológico que se ha pretendido plantear en cada una de las piezas. De esta manera, se controla y garantiza la eficacia de una Ordenanza edificatoria cuyos parámetros han sido ya contrastados y ensayados desde el modelo global de ciudad que en este sector se pretende desarrollar.

Así pues, definiremos los siguientes parámetros edificatorios para las diferentes parcelas y usos que se plantean, atendiendo principalmente a las ordenaciones establecidas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y al siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUP. SUELO M ² suelo	I.EDIF. RESID. m ² /m ²	I.EDIF. TERC. m ² /m ²	TECHO MAX. RESID. m ² techo	TECHO MAX. TERCIARIO m ² techo	Nº MAX. VIVIENDAS.	ALTURA MAXIMA	ALINEACION
R1	RESIDENCIAL	3.291	2.26		7.438		66	B+5 21 M.	A VIAL
R2	RESIDENCIAL	12.568	2.26		28.404		208	B+5 21 m	A VIAL
R3	RESIDENCIAL	11.948	2.26		27.002		208	B+5 21 m	A VIAL
R4	RESIDENCIAL	11.327	2.26		25.599		208	B+5 21 m	A VIAL
R5	RESIDENCIAL	10.707	2.26		24.198		208	B+5 21 m	A VIAL
R6	RESIDENCIAL	8.359	2.26		18.892		167	B+5 21 m	A VIAL
RT1	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m	A VIAL
RT2	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m	A VIAL
RT3	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m	A VIAL
RT4	RESIDENCIAL-TERCIARIO	2.667	3.50	1.90	9.335	5.067	84	B+9 34 m	A VIAL
RT5	RESIDENCIAL-COMERCIAL	4.237	3.50	0.95	14.829	4.025	132	B+9 34 m	A VIAL
TOTAL		73.105	----	----	183.702	24.293	1.533	----	----



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



6

3.3.1.- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS EDIFICABLES DE DOMINIO PRIVADO.

3.3.1.1.- Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el Sector, tal como se impone en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el Residencial, con usos terciarios en fachada a las vías indicadas en el mismo, documento, concretamente a la Gran Vía.

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O., en los Artículos 90, 91 Y 92 (para usos residenciales) y 93, 94, 95 Y 96 (para usos terciarios).

Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán conectar con las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a las redes de saneamiento, de agua potable, de distribución eléctrica y de telefonía.

Las líneas aéreas y los enganches aéreo-subterráneos quedan prohibidos. La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

Alineaciones.

Las edificaciones con sus respectivos fondos edificables se ajustarán a las alineaciones y perímetros establecidos en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", a excepción de las alineaciones de "patios de manzana" que establecen el "fondo máximo" de la edificación. Las plantas bajo rasante podrán alcanzar las alineaciones exteriores ocupando la totalidad de sus parcelas respectivas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Alturas.

Las alturas de la edificaciones no deberán exceder a las detalladas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y en el cuadro de la página anterior, ni en cuanto a número de plantas ni en cuanto a medida en metros sobre la "cota de referencia". La cota de referencia sirve de origen en la medición de la altura, y se sitúa en la rasante de la acera en el punto medio de cada fachada. Si a lo largo de la fachada el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 metros, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

Las plantas diáfanas -si lo son en toda la superficie de planta, exceptuando la caja de ascensores y escaleras-, no computan a efectos de altura de la edificación en "número de plantas". Sin embargo, sí computan como medida de la altura de la edificación en metros.

La altura libre mínima de la planta baja deberá ser de 3,50 m., y la máxima de 5,30 m.

Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse en el interior de cada solar, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 m². de superficie construida para otros usos.

Edificabilidad.

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones, con las siguientes excepciones:

- 1º.- Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a 1,50 metros.
- 2º.- Las superficies construidas en sótanos.
- 3º.- Las superficies construidas de techo en plantas diáfanas no cerradas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



4º.- Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a 1,00 m. En su caso, si se sobrepasa este fondo, computará sólo la superficie que exceda.

5º.- Las superficies construidas de techo en entreplantas.

En cuanto al resto de la normativa edificatoria de carácter general, no especificada

en este Plan Parcial, se mantendrán todas las determinaciones que establece el vigente Plan General de Ordenación de Alicante.

3.3.1.2. Normas Particulares de la zona "R".

La zona "R" está destinada a la edificación de manzanas semicerradas en altura. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

1.- Usos admitidos.

- a) Se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos que señala el P.G.O. de Alicante.
- b) Las plantas bajas admiten el uso "comercial", teniéndose a las alineaciones especificadas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Alturas de la Edificación". En este caso, la edificabilidad comercial utilizada habrá de detraerse de la edificabilidad autorizada para uso residencial de manera que la suma de techo residencial y techo comercial no exceda al techo máximo residencial que figura en el cuadro.
- c) En los espacios no ocupados por la edificación cabrán los usos complementarios del residencial previsto en la edificación, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc. como suelo de utilización conjunta de los residentes.

2.- Usos prohibidos.

No se admiten los usos industriales y dotacionales, ni otros usos no especificados en el apartado anterior.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



19

3.- Edificabilidad.

El número de viviendas correspondiente a cada parcela de esta zona "R" viene detallado en el Cuadro. El Índice de Edificabilidad, común a todas las parcelas de esta zona, es de 2,26 m²/m².

4.- Otras determinaciones de Ordenanza.

Las dimensiones de parcelas, las alineaciones, las ocupaciones en planta y las alturas máximas quedan detalladas en el mencionado Plano de "Ordenación de Volúmenes y alturas de la Edificación" y en el cuadro de este capítulo de Ordenanzas.

Se permite la construcción de tres plantas de sótano bajo rasante.

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

3.3.1.3.- Normas Particulares de la zona "RT".

La zona "RT", destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía, está proyectada para crear un ambiente adecuado a la importancia de estas nuevas vías.

La ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y terciarios. Los niveles de planta baja y planta primera serán los destinados a uso terciario. Las restantes plantas se destinarán a uso residencial. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

1.- Usos admitidos.

a) En plantas baja y primera se exige el uso terciario, permitiéndose el uso terciario comercial ajustándose estrictamente a las alineaciones marcadas



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



en el Plano de "ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", es decir, ocupando la totalidad de la parcela.

b) En las restantes plantas se admite el uso residencial en las condiciones señaladas en el P.G.O. artículos 90 a 92.

c) Se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del P.G.O., incluso en edificio exclusivo.

d) Asimismo, se admite el uso terciario de oficinas, incluso en edificio exclusivo.

e) Todo el uso terciario que corresponde a la parcela RT5 será exclusivamente comercial.

2.- Usos prohibidos.

Se prohíben los usos industriales definidos en los artículos 97 y 98 del P.G.O., salvo los "talleres domésticos" complementarios del uso residencial.

3.- Edificabilidad.

El número de viviendas correspondiente a cada parcela de esta zona "RT" viene detallado en el Cuadro. El Índice de Edificabilidad para uso residencial, común a todas las parcelas de esta zona, será de 3,50 m2/m2. El Índice de Edificabilidad para uso terciario será de 1,90 m2/m2, salvo para la zona RT5, cuyo Índice de Edificabilidad para uso comercial será de 0,95 m2/m2.

4.- Otras determinaciones de Ordenanza.

Las dimensiones de parcela, las alineaciones, las ocupaciones en planta y las alturas de la edificación quedan detalladas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación" y en el Cuadro de este capítulo de Ordenanzas.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Se permite la construcción de tres plantas de sótano bajo rasante.

Habrà de preverse, en el interior de cada parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y por cada 100 m². de superficie construida de uso terciario.

Por encima de la planta primera podrà haber una planta diáfana, que no computarà como techo construido -exceptuando cajas de escaleras y ascensores- ni como número de planta a efectos de altura de la edificación.

3.3.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

3.3.2.1.- Normas Particulares de la zona "E" de Equipamiento Escolar.

Podemos distinguir en este Plan Parcial tres subzonas situadas en diferentes parcelas: E1, E2 y E3. La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

1.- Usos admitidos y usos prohibidos.

Sólo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública y para los ciclos de guardería (E1), Preescolar (E3) y E.G.B. (E2) En cualquier caso cabrán sendas viviendas para uso del personal subalterno que cuide los edificios.

Son usos prohibidos los no mencionados en el párrafo anterior.

2.- Ocupación de parcela.

Ninguna de las plantas sobre rasante tendrá una superficie construida superior al 35 % de la superficie total de la parcela. Podrá construirse una planta sótano.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.- Altura.

Para las edificaciones en las parcelas E1 y E3 será de una sola planta. Para las edificaciones en la parcela E2 se admite una altura de tres plantas (B+2).

4.- Otras determinaciones de Ordenanza.

Los accesos a los centros escolares desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

Los contadores y otros elementos de las redes de servicios e instalaciones que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

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

Las edificaciones deberán estar en su aspecto exterior en armonía con el lugar y construcciones vecinas. Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas o de recreo, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos, deberá estar ajardinado.

La superficie destinada a aparcamientos ya los accesos a ellos no podrá exceder del 20% del espacio libre de edificación en la parcela.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.3.2.2.- Normas Particulares de la Zona "SC". Equipamiento Social y Comercial.

1.- Usos admitidos y usos prohibidos.

La zona SC corresponde al área destinada al equipamiento reservado para usos sociales y comerciales, tales como centros religiosos, centros sanitarios y asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y terciarios comerciales. Son prohibidos todos los usos no mencionados.

2.- Ocupación y alineaciones.

La ocupación de la parcela podrá ser total en planta baja, no debiendo superar el 70% en las plantas superiores.

Las alineaciones exteriores han de coincidir con el perímetro de la parcela. Dada la importancia de la plaza rectangular que fija el P.G.O. en la unión de la Gran Vía con la C/ Alonso Cano, se hace imprescindible que las fachadas que dan a ella tengan un tratamiento homogéneo. Será aconsejable que toda la edificación sea tratada como un solo edificio con diferentes usos, aunque también podrían ser diferentes edificios unidos en medianeras, cuyos elementos exteriores guarden una armonía de tratamiento.

3.- Altura.

Según queda reflejado en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación", se permite una altura de 5 plantas (B+4). Se podrán construir tres plantas de sótano.

4.- Edificabilidad.

Se fija un Índice de Edificabilidad global de 3,80 m²/m², correspondiendo al uso social 9.331 m² de techo (3,20 m²/m²) y al uso comercial 1.750 m² de techo (0,60 m²/m²).



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.3.2.3.- Normas Particulares para la Zona "D". Equipamiento Deportivo.

La zona "D" abarca las parcelas D1, D2 y D3, y corresponde a las reservas para parque deportivo que la reglamentación urbanística exige, y su ubicación busca complementar las reservas docentes con amplias zonas para la práctica del deporte.

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

1.- Usos admitidos y prohibidos.

Solamente se permiten los usos deportivos y, complementariamente, aparcamientos, jardines y áreas de juego y recreo.

2.- Ocupación de parcela.

Podrá ser ocupada por edificación el 20% de la superficie de las parcelas y, sólo en caso de construcción de polideportivo cubierto, la ocupación en planta podrá llegar al 70%. En plantas de sótano la ocupación podrá llegar a ser del 100%.

3.- Altura.

La altura máxima de las edificaciones e instalaciones no deberá exceder, en su punto extremo, de 15,00 metros medidos sobre el pavimento inferior de la construcción sobre rasante. Se permite tres plantas bajo rasante.

4.- Otras determinaciones de Ordenanza.

Los accesos a las instalaciones propiamente deportivas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

En general, el tratamiento deberá cuidar la integración con la jardinería, ordenando todos los recorridos de modo paisajístico, con plantaciones de arbustos y árboles en los bordes de los posibles caminos. Las edificaciones



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas, así como las vallas o cerramientos de parcelas.

Esta zona podrá tener el uso complementario de aparcamientos exclusivamente en plantas de sótano, salvo las plazas destinadas a bicicletas y motos, que podrán estar ubicadas a nivel de calle en lugares concretos destinados a ello.

3.3.2.4.- Normas particulares de la Zona "V", reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres, señalada en cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que sirven de áreas de juego y recreo o de jardines. El Plan Parcial prevé siete parcelas que articulan las restantes zonas desarrolladas en este documento.

Dentro de los elementos del sistema de espacios libres se distinguen, por sus características, elementos puntuales o hitos visuales cuya función principal es la del disfrute pasivo con cierto componente cultural, como puede ser la ornamentación escultórica.

En el proyecto de urbanización habrán de preverse subzonas para el paseo y para el reposo, así como áreas ajardinadas por las que no puedan circular vehículos ni peatones.

Deberá reservarse una superficie no menor al 10% de la total de cada parcela de esta zona "V" para juego de niños, y una superficie no menor del 25% para la plantación de árboles de tronco alto.

La iluminación deberá diferenciar los diferentes ambientes según su uso concreto.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



En el proyecto de urbanización habrá de preverse la plantación de arbolado de tronco alto con un papel de protección visual y de ruidos de las vías de circulación rodada.

Se admite en esta zona una edificabilidad correspondiente a un índice de 0,1% m²/m² para edificación de Equipamiento de uso público relativo a las actividades propias del parque.

El resto de las Ordenanzas a aplicar en las zonas destinadas a Equipamientos Públicos de cesión obligatoria de este Plan Parcial, serán las especificadas en la propia Normativa del Plan General y en las correspondientes Normas Municipales para estos concretos casos, así como a las determinaciones establecidas en el Plano de "Ordenación de Volúmenes y Altura de la Edificación".

Alicante, Abril de 2003