

ORDENANZAS
(NORMAS URBANÍSTICAS)

01/4

PLAN ESPECIAL DE
REORDENACIÓN
DEL ENTORNO DE LA

“PLAZA DE TOROS”

- APROBACIÓN DEFINITIVA: 3 DE JULIO DE 2003.

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I. NORMAS GENERALES

Art. 1 **Ámbito de aplicación - Manzana Plaza de Toros**

Art. 2 **Alcance de las condiciones de esta Normativa.**

TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL

Art. 3 **Delimitación y caracterización**

Art. 4 **Condiciones de parcelación**

Art. 5 **Condiciones de volumen**

Art. 6 **Condiciones estéticas**

Art. 7 **Condiciones de calidad e higiene**

Art. 8 **Usos**



TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO DOTACIONAL

Art. 9 **Delimitación y caracterización**

Art. 10 **Condiciones particulares del equipamiento cultural**

Art. 11 **Condiciones particulares de espacios viarios**

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

.....26 JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

TITULO I. NORMAS GENERALES

Art. 1 Ámbito de aplicación - Manzana Plaza de Toros

El ámbito de ordenación abarca el área delimitada por las calles San Carlos, Avenida de Jijona, Plazas de Sta. Teresa y del Hospital, calles Valencia, Espoz y Mina, y Sevilla.

Esta área se sitúa dentro de la denominada Operación Integrada OI/4 que delimitó el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.M.O.), así como dentro de la variación sufrida en la Modificación Puntual 2 que afectó al ámbito inicial de dicha OI/4.

En el Expediente de Homologación anexo a este Plan se denomina el sector "Manzana Plaza de Toros", especificándose que su desarrollo se realizará mediante Plan Especial.

En el plano de Calificación del Suelo de este Plan (plano O.1.) se especifican las zonas siguientes:

a) Zonas de uso residencial:

- Clave RE ó Renovación de la edificación, correspondiente a las manzanas edificables cuyo uso predominante es el residencial.

b) Zonas de uso dotacional:

- Clave E/C ó Equipamiento Cultural, correspondiente al suelo que alberga el edificio de la Plaza de Toros en donde se realizan actividades de tipo colectivo, siendo el dominio y el uso público.
- Clave V ó viario público, correspondiente al suelo destinado a vía pública, tanto de nueva apertura como ya existente.

Art. 2 Alcance de las condiciones de esta Normativa.

1. El presente Plan Especial se integra dentro de la Normativa Urbanística en vigor referida al P.G.M.O., por ello se podrá incorporar a las actuales Normas con la denominación de Manzana Plaza de Toros.
2. Las Condiciones Particulares de la Edificación y de los Usos, tanto residenciales como dotacionales, contenidas en las presentes normas regulan, junto con las Condiciones Generales del P.G.M.O. vigente, los correspondientes parámetros referidos a las obras de nueva planta y a las obras sobre edificaciones existentes, así como los parámetros referidos a los usos permitidos de nueva implantación, sin perjuicio de las adaptaciones de los usos ya existentes a nuevas exigencias impuestas por las normativas sectoriales.
3. Para todo lo regulado en este Plan Especial se observarán las Reglas para la aplicación de las Condiciones Particulares contenidas en el art. 111 del P.G.M.O. de Alicante, así como el Capítulo 5º referido a las Condiciones Generales de los Usos Dotacionales.

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

TÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL (clave RE)

Art. 3 Delimitación y Caracterización

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave RE (Renovación de la edificación), con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen según anchos de viales, y con la compatibilización de usos equivalente al Nivel "a" especificado en el P.G.M.O. de Alicante para las zonas con clave RP correspondientes a las zonas colindantes a ésta.

Se caracteriza por una trama urbana casi ortogonal, adosada parte de ella al edificio de la Plaza de Toros, configurada por manzanas compactas y parcelarios rectangulares, en los que se han desarrollado edificaciones de diferentes alturas según el ancho de vial y según la época, conformando patios de parcela repartidos por la manzana.

2. El uso dominante es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación cerrada alineada a vial.

Art. 4 Condiciones de parcelación

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial serán edificables si, además de cumplir las condiciones generales del Plan General y el resto de las condiciones particulares de este Plan Especial, pueden albergar una vivienda mínima de un dormitorio o una vivienda-apartamento, según la definición y características que de las mismas se establecen en el art. 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente y, en todo caso, el frontal de parcela en cuestión tenga una longitud no inferior a 4,50 m.

Las parcelas existentes con dimensión de fachada inferior a la establecida como mínima o que dispongan de estrechamientos inferiores a 3 m podrán ser edificadas, siempre que se sitúen entre dos edificaciones existentes consolidadas que no estén en situación de ruina o en mal estado constructivo, o entre edificación existente consolidada y vial.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones, segregaciones o afectadas por la apertura del nuevo vial propuesto en este Plan, tendrán un frontal de longitud mínima de 9 m. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanados, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie y de su ancho de fachada menor o igual a 4,5 m-, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

EL SECRETARIO GENERAL, en funcione

Art. 5 Condiciones de volumen

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial exterior. Los linderos serán, así mismo, alcanzados por la edificación. No se admiten los patios abiertos en fachada según la definición establecida en el art. 70.10 del P.G.M.O.
2. La edificación en plantas bajas y de sótanos podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, excepto en las parcelas situadas en la calle Valencia n^{os} 23 y 25, las cuales deberán dejar en planta baja un paso libre de las dimensiones indicadas en el plano O.3.1. Alineaciones y rasantes, a fin de permitir el desalojo de los ocupantes de la Plaza de Toros, admitiéndose en este paso libre los soportes estructurales del edificio. Tal como se indica en dicho plano, la posición de la salida podrá establecerse -con el mismo ancho- en cualquiera de las plantas bajas de los n^{os} 19, 21 y 23, siempre que el Ayuntamiento adquiriese el uso de cualquiera de esas plantas bajas con anterioridad a la construcción de la edificación sobre las parcelas n^{os} 23 y 25, permitiéndose sobre cualquiera de esas plantas bajas -al tenerse que agrupar con la colindante- la construcción en altura permitida.
3. La edificación en plantas piso podrá ser total, excepto los patios de parcela que sean exigibles, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.7 de estas normas así como las del P.G.M.O. vigente.

Las edificaciones situadas en las calles Valencia n^{os}1 a 37, Plaza del Hospital n^o9, y General Shelly n^{os}2 a 34 deberán disponer sus fachadas traseras sobre el testero de la parcela correspondiente al lindero con la parcela de la Plaza de Toros, debiéndose cumplir además las condiciones estéticas del art. 6.5 de esta normativa.

4. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE	NOMBRE DE CALLE	nº PLANTAS	Cota ref. máxima de PB (m)	H* máxima (m)	h PB libre mínima (m)
menor o igual de 4 m	C/ General Shelly, incluida Avda/ Jijona n ^o 4 C/ Nicasio Camilo Jover	2	Sobre rasante de la acera	6,50	3
>4 m a ≤9 m	C/ Valencia (n ^{os} 33 a 43 y n ^{os} 24 a 34) C/ Sevilla (n ^{os} 17 a 31) C/ San Carlos (n ^{os} 4 a 46), incluida Avda/ Jijona n ^o 6 y 8	4	(PB+3PP)	10,70	3,50
>9 m y superiores	C/ Espoz y Mina (n ^{os} 2 a 8) C/ Valencia (n ^{os} 1 a 29) Pza. del Hospital (n ^{os} 2,3, parte del 4, 8) Pza. de Sta. Teresa (n ^{os} 1 a 11) C/ de nueva apertura	5	(PB+4PP)	13,60	3,50

* La altura máxima reguladora H se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta el intradós de la última planta de la edificación, sin incluir el ático, con la excepción de las calles ≤4 m en las que la H se sitúa sobre la rasante de la acera.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de
28 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

En aplicación del cuadro anterior se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Sobre las alturas resultantes del cuadro anterior, a excepción de las edificaciones de 5 plantas, se permite una planta de ático que estará retranqueada como mínimo 3,00 m del plano de fachada.

Cuando la edificación se oriente a dos calles opuestas con distintas alturas, los áticos permitidos se dispondrán de tal manera que la edificación quede escalonada bajo el plano de 45° de inclinación formado a partir de la línea de fachada de menor altura y sobre el último forjado permitido.

Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3,50 m, adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2,50 m ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3,00 m, ó a 6,00 m si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas- el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso.

- b) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el cuadro anterior, serán los grafiados en los planos de alineaciones, indicándose también las alturas en el plano de condiciones de volumen.
- c) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m o el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior. En las calles Nicasio Camilo Jover y General Shelly, y sobre las edificaciones de dos plantas + ático, no se utilizará la cota de referencia de la planta baja, disponiéndose la planta baja sobre la rasante de la acera.
- d) La altura libre mínima de la planta baja es la especificada en el cuadro anterior y se fija desde el pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de dicha planta. La altura mínima de plantas de pisos será de 2,80 m.

Cuando la planta baja ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela, su altura máxima será igual a la establecida en el resto de la planta baja.

- e) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor parte de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3,00 m antes de la medianera, en una longitud no superior a 15 m, medidos perpendicularmente desde la calle de mayor ancho. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....

26 JUL 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Art. 6 Condiciones estéticas

1. La planta baja armonizará en su altura y posición del intradós con los forjados de las colindantes; para ello se toleran variaciones de más de 1,00 m en la altura máxima de cornisa, respetando el número de plantas, así como la altura libre mínima para la planta baja.
2. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela.
3. Los tendederos que se sitúen en fachada interior estarán protegidos de vistas de las edificaciones enfrentadas.
4. Se permiten los elementos salientes hacia la vía pública según lo establecido en el art. 58 de las Normas del P.G.M.O. vigente.

Los balcones o terrazas y marquesinas integradas tendrán una longitud máxima libre, con las limitaciones del vuelo indicadas en el art. 58. del P.G.M.O., excepto en calles ≤ 4 m que se limita su longitud a 1,50 m.

En las calles ≤ 4 m los balcones o terrazas sólo podrán cerrarse con elementos ligeros, nunca con materiales de fábrica, y de disponerse se tratarán como elementos singulares en la composición de la fachada y nunca como elemento repetitivo en la composición de la misma.

Los cuerpos volados guardarán una altura libre medida desde la rasante de la acera hasta su intradós que está en función de la anchura de la calle. Para las calles General Shelly y Nicasio Camilo Jover la altura libre será de 3,20 m. Para el resto de calles la altura libre mínima será de 3,60 m.

5. Las medianeras que lindan con la parcela de la Plaza de Toros y que corresponden a las edificaciones de Plaza del Hospital nº9, Valencia nº19 a 37, serán tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas orientadas a la vía pública, pudiendo abrir huecos de iluminación y ventilación a partir de una altura de 5 m, tomada desde la rasante de la acera de acceso a la edificación hasta la parte inferior de los huecos dispuestos en el testero, huecos que corresponden a los de la primera planta piso. Se prohíben los voladizos hacia este espacio libre de edificación de la parcela de la Plaza de Toros.

Las medianeras que lindan con la parcela de la Pza. de Toros y que corresponden a las edificaciones de las calles General Shelly nº2 a 34 y Valencia nº1-3-5, serán tratadas en cuanto a los materiales de manera semejante a las fachadas orientadas a la vía pública, siendo al menos enfoscadas y pintadas, y no pudiéndose abrir huecos hacia la parcela de la Plaza de Toros.

Las edificaciones de la calle Valencia nº7 a 15 no podrán abrir huecos ni de iluminación ni de ventilación sobre el testero de la parcela dado que se construirán adosadas al edificio de la Plaza de Toros.

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

Art. 7 Condiciones higiénicas

1. No se autorizará la mancomunidad de patios, a excepción de los espacios circundantes a la Plaza de Toros sobre los que se permite la ventilación e iluminación en los términos del art. 6.5 anterior.
2. En los patios de parcela a los que recaigan piezas habitables en planta de piso, la proporción entre su altura (H) y su anchura no será inferior a 1/3 H. Si el patio de parcela sirve a cocinas y/u otras piezas que no sean dormitorios la anchura o diámetro del patio podrá reducirse a 0,20 H.

Art. 8 Usos

1. El uso característico es el residencial. Se admiten las viviendas como uso complementario al principal, con las condiciones generales indicadas en el art. 91.4. del P.G.M.O.
2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal en planta baja y edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial en planta baja.
 - c) Terciario-oficinas en plantas bajas y plantas de piso.
 - d) Industrial en planta baja con las limitaciones establecidas en el Reglamento de Seguridad contra incendios correspondiente.
 - e) Dotacional en planta baja y edificio exclusivo, pudiéndose disponer en primer piso siempre que el acceso sea independiente del zaguán de acceso al edificio de viviendas.
 - f) Infraestructuras: en todos los Niveles en planta baja y en edificio exclusivo.
3. Las dotaciones obligatorias de aparcamientos para cada uso permitido se regulan en las Condiciones Generales de los Usos residenciales del P.G.M.O.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO DOTACIONAL

Art. 9 Delimitación y caracterización

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con las claves:
 - Clave E/C ó Equipamiento Cultural referido al edificio existente de la Plaza de Toros:
 - Clave V ó viario público

Art. 10 Condiciones particulares del equipamiento cultural

1. Su uso queda regulado dentro de las Condiciones Generales de los usos dotacionales del P.G.M.O. de Alicante, así como dentro de las Condiciones Particulares para los equipamientos, siendo la función característica la de equipamiento cultural o de ocio, y en concreto las actividades relacionadas con el uso originario y actual de la Plaza de Toros.

La edificación existente tiene cierto interés histórico, formas rotundas, representativa de la tipología de Plaza de Toros que se estableció en España definitivamente en el s. XIX. Posee un alto grado de permanencia en la imagen urbana, por lo que el edificio se deberá conservar con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores de adaptación, compatibles con la disposición general y función urbana, obras que se denominan de rehabilitación.

Se admiten obras de sustitución parcial cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad, así como las ampliaciones dentro de las alineaciones y volumen permitidos, con la finalidad de adecuar el equipamiento de la Plaza de Toros a sus necesidades funcionales complementarias.

En este sentido se ha previsto una zona junto a las edificaciones residenciales de la c/ Valencia -en concreto la que correspondía a las parcelas nº 7 y 8 y parte de la nº 6 de la Plaza del Hospital- para destinarlo a servicios complementarios de la Plaza de Toros. Este edificio deberá componer la esquina en la que se situará con criterios de la arquitectura de esta época, armonizando en su volumetría con los edificios de viviendas colindantes previstos.

2. A los efectos de sustitución de los usos dotacionales previstos en el art. 100.2. de las Normas del P.G.M.O., el uso predominante podrá sustituirse por cualquier otro uso, cuyas actividades impliquen grandes auditorios y encuentros de personas.....
3. No es de aplicación para este edificio las exigencias de aparcamiento previstas en el P.G.M.O., esto es 1 plaza por cada 100 m² útiles.

Aprobado provisionalmente

por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL,
en funciones

4. Se cumplirá así mismo todo lo dispuesto en la Normativa sectorial correspondiente a espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
5. En aplicación del art. 5.2. de esta normativa se fija una salida de emergencia de la Plaza de Toros hacia la C/ Valencia, a través de determinadas plantas bajas.

Art. 11 Condiciones particulares de espacios viarios

1. El vial previsto en el Plan Especial así como los existentes, con las secciones que aparecen en los planos de "Red viaria y Secciones Tipo", deberán ejecutarse con los oportunos Proyectos de Urbanización o Reurbanización.
2. En todas las aceras que tengan dimensiones apropiadas deberán proyectarse alcorques y plantarse árboles de hoja caduca preferentemente. Será obligatorio disponer alcorques en la acera que discurre junto a la Plaza de Toros correspondiente a la calle de nueva apertura.

Alicante, abril de 2002

La redactora



Fdo. M^a Dolores Aljibe Varea. Arquitecto.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de.....

26 JUL. 2002

EL SECRETARIO GENERAL, en funciones



Fdo.: Carlos Arteaga Castaño