24/10/2007 ENTRADA EJEMPLAR OIU

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión ordinaria de 21 de septiembre de 2007.
El Secretario General del Pleno,

Carlos Arteaga Castaño.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARÍA GENERAL

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL ÁREA RESIDENCIAL U. E. Nº 30 DE VILLAFRANQUEZA (Alicante)

MODIFICACIÓN Nº 1

PROPONENTE
URBANIZADORA BALSAS NUEVAS S.L

ayuntamiento alicante

ORDENANZAS
(NORMAS URBANISTICAS)

MODIFICACION Nº 1
PLAN DE REFORMA
INTERIOR DE MEJORA

UA – 30
"VILLAFRANQUEZA"

- **APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO:**
21 DE SEPTIEMBRE DE 2007

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR DE SUELO URBANO RESIDENCIAL U. E. Nº 30, DE VILLAFRANQUEZA (ALICANTE)

Modificación nº 1

5. NORMAS URBANÍSTICAS

5 NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

5.2 NORMAS GENERALES DE EJECUCION

5.3 NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

5.4 NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

5.4.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
5.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

5 NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art P.1. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

En lo que no se oponga a lo establecido en las presentes Normas de Ordenación y a la legislación urbanística vigente, resultan de aplicación al sector Unidad de Ejecución nº 30 todas las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante vigente.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de Derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Art P.2. MODIFICACIÓN.

La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan de Reforma Interior se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), teniendo en cuenta que el presente Plan de Reforma Interior de Mejora no incluye reclasificación alguna de suelo no urbanizable.

En particular, no se considera Modificación de este Plan de Reforma Interior la precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

Art P.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Este Plan de Reforma Interior de Mejora califica los terrenos en dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado.

Art P.4. SUELO DE DOMINIO PÚBLICO.

Es el suelo que el planeamiento destina a uso dotacional público. Este uso es el de los viales de circulación, que incluye: el viario de tránsito, los aparcamientos y zonas peatonales con el tratamiento de zona verde pero no computables (SRV), la reserva viaria para la rotonda (PRV), las zonas verdes computables como jardín (SJL), y el equipamiento de uso asistencial (STD).

En el plano de ordenación se indica cuales son pertenecientes a la Red Primaria o Estructural (inicial P) y cuales de ellas pertenecen a la Red Secundaria o Pormenorizada (inicial S).

La superficie total de suelo de dominio público incluido en el ámbito del sector es de 18.058,22 m2.

La edificabilidad asignada al equipamiento de uso asistencial será de 1 m2 t / m2, con una ocupación máxima del 100 %, y una regulación de alturas y condiciones de volumen análogas al suelo de dominio privado.

Art P.5. SUELO DE DOMINIO PRIVADO.

Es el suelo que se destina a usos privados y aparecen calificados con la clave NP 3.1 b. Se trata de un nuevo subgrado derivado del grado 3 correspondiente a la calificación Núcleos Periféricos regulada en el Título V, capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. En el Capitulo 5.4 de las presentes ordenanzas se definen las normas de aplicación específica a esta calificación.

Comprende las zonas de manzanas definidas en los planos de ordenación pormenorizada, que tienen una superficie total de 8.678,32 m2.

5.2 NORMAS GENERALES DE EJECUCION

Art P.6. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

La ejecución de este Plan se realizará por medio del régimen de las Actuaciones Integradas, por gestión indirecta a través de una entidad privada que asuma la condición de Agente Urbanizador.

Art.P 7. UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El ámbito del sector configura una única Unidad de Ejecución, denominada sector Unidad de Ejecución nº 30 cuyos límites coinciden con los indicados en los planos de ordenación.

Para la ejecución del presente Plan de Reforma Interior de Mejora será preciso formular y aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuación Integrada, cuyo ámbito será toda la Unidad de Ejecución.

La delimitación de la mentada Unidad de Ejecución se encuentra grafiada en el correspondiente plano normativo de este Plan.

Art P.8. APROVECHAMIENTO TIPO.

El Proyecto de Reparcelación podrá establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de la Unidad de Ejecución para las parcelas resultantes, en función de la valoración relativa de su uso, situación y condiciones de la ordenación respecto a los característicos, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

El aprovechamiento tipo máximo, calculado para el sector, es de 1,17268 m2t/m2, cuya justificación se indica en el anexo del capítulo anterior.

5.3 NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

Art P.9. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. El diseño de los viales y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para la totalidad del sector. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 34 de la LRAU y 140 y 141 del RPCV, respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o el Agente Urbanizador.

2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Art P.10. SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las normativas establecidas para las obras municipales por el Ayuntamiento de Alicante. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones.

5.4 NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

5.4.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Será de aplicación el Título III, de las normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en los siguientes artículos:

Art P.11. GENERALIDADES

Será de aplicación el artículo 50 de las referidas normas.

Art P.12. CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán de aplicación los artículos 51 a 55 de las referidas normas.

Art P.13. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación los artículos 56 a 61 Bis de las referidas normas. Adicionalmente, todos los paramentos vistos, incluidas las medianeras, tendrán el tratamiento estético de fachada.

Art P.14. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Serán de aplicación los artículos 62 a 66 de las referidas normas.

Art P.15. CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Serán de aplicación los artículos 67 a 71 de las referidas normas.

Art P.16. CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

Serán de aplicación los artículos 72 a 82 de las referidas normas.

5.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

ART. P.17. DELIMITACION Y CARACTERIZACION.

1. En el plano de Calificación se establece para la zona de edificación privada la clave NP 3.1 b. Se trata de un nuevo subgrado derivado del grado 3 correspondiente a la calificación Núcleos Periféricos regulada en el Título V, capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Se establecen en las presentes ordenanzas las condiciones específicas de aplicación a esta nueva clave. En todo lo no dispuesto en las mismas, serán de aplicación las normas correspondientes a la Zona Núcleos Periféricos de grado 3 contenidas en el referido capítulo 7º del Título V de las Normas Urbanísticas.

3. El uso predominante es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación será el de la manzana cerrada.

ART. P.18. CONDICIONES DE PARCELACION.

1. Las parcelas existentes se reflejan en el plano de ordenación nº 3.7 Ordenación Pormenorizada. Parcelación, teniendo asignada cada una de ellas la edificabilidad máxima que figura en el cuadro del artículo P.19.1 de las presentes Ordenanzas.

2. Las nuevas parcelaciones o segregaciones que se propongan sobre las parcelas anteriores, además de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 146, apartados 2 y 3, de las Normas Urbanísticas del Plan General, deberán justificar mediante el correspondiente estudio, que la edificabilidad que se asigna a cada parcela se puede materializar aplicando las condiciones de volumen que para la clave NP.3.1.b se establecen en estas ordenanzas, considerando también la aplicación supletoria del artículo 147 de las Normas Urbanísticas citadas.

Art P.19. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. La edificabilidad máxima de las parcelas delimitadas en el plano de ordenación nº 3.7 de Ordenación Pormenorizada, será la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA, m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARCELA, m2 techo
1.1	1.437,35	5.306,92
2.1	765,92	2.829,09
2.2	475,39	1.796,53
2.3	478,37	1.749,79
3.1	293,75	1.077,11
3.2	932,37	3.443,70
4.1	358,28	897,16
4.2	332,08	831,23
4.3	444,06	1.577,63
4.4	736,97	2.719,49
5.1	1.253,45	4.261,73
6.1	860,11	3.148,17
6.2	175,00	631,33
6.3	133,00	477,12
TOTAL	**8.676,1**	**30.747**

La referida edificabilidad no podrá superarse en ningún caso por aplicación de otras condiciones reguladas en estas ordenanzas, y se materializará cumpliendo las siguientes limitaciones volumétricas:

2. La edificación dispondrá su fachada sobre la alineación exterior.

3. La planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela.

4. La edificación en plantas de piso no sobrepasará un fondo máximo de 12´50 m. medidos desde la alineación exterior. Este fondo edificable podrá ocuparse en su totalidad, sin que le sea de aplicación la limitación de ocupación máxima de parcela del artículo 147.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

5. La altura máxima de la edificación no excederá los 4 plantas (PB+III) y 12 m.

Art P.20. CONDICIONES ESTÉTICAS (art. 148 de las referidas normas)

En Grado 3.1 la edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohiben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillo metálico.

Art P.21. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIÉNICAS (art. 149 de las referidas normas)

Cuando una edificación se destine con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio no edificado de superficie mínima de 25 m2. Esta regla no será aplicable si la parcela fuese menor de 100 m2.

Art P.22. USOS (art. 150 de las referidas normas)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.

b) Terciario-comercio y oficinas: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Industrial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.

d) Dotacional: en cualquier situación en ambos Niveles.

e) Infraestructuras: en planta baja o en edificio exclusivo en ambos Niveles.

Aprobado definitivamente por el Pleno en sesión ordinaria de 21 de septiembre de 2007.
El Secretario General del Pleno,
Carlos Arteaga Castaño.

Alicante, mayo de 2006

Fdo: Salvador Muñoz Ramón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos