

04-1079
R/10-6.04
2/3



CONSELLERIA DE LA GOBERNACION VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
SECRETARIA GENERAL DE URBANISMO DE ALICANTE
Documento de APROBADO DEFINITIVAMENTE

A 08/10

8 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Conselleria General de Urbanismo

MODIFICACIONES PUNTUALES Nº 20

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE ALICANTE

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

12 MAY. 2004.....

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.: Carlos Artedga Carlaño

INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.

2. VISION GLOGAL DE LAS MODIFICACIONES.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
 - 3.1. **Modificaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano.**
 - 3.1.1. Recalificación de una parcela residencial a espacio libre de área ajardinada en La Cañada.
 - 3.1.2. Apertura de un nuevo vial en la zona de Segunda Residencia de Loma Espí.
 - 3.1.3. Reajuste de la alineación de un fondo de saco en la zona de Segunda Residencia de Loma Espí.

 - 3.2. **Modificaciones relativas a las Normas Urbanísticas.**
 - 3.2.1. Obligatoriedad de entregar una copia de los documentos de ordenación y gestión en soporte digital. (art. 12)
 - 3.2.2. Aclaración y modificación de la excepción de las condiciones de retranqueo de la edificación en la zona de Edificación Abierta. (art. 141)

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LAS MODIFICACIONES.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación se aprobó definitivamente el 27 de marzo de 1.987 y se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Esta visión general favorable no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos del mismo han quedado desfasados o han surgido nuevas soluciones a las inicialmente planteadas que conviene sean incorporadas al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las diecinueve modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento, la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que, en realidad, cada una de ellas podría considerarse como varias modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducidas es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos concretos que variaban el contenido del Plan General.

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer algunas modificaciones al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han relevado inadecuaciones y modificaciones que se han visto precisas introducir para solucionar problemas planteados o satisfacer necesidades que han sobrevenido con el paso del tiempo.



2. VISION GLOGAL DE LAS MODIFICACIONES

La forma de exposición de estas Modificaciones Puntuales- 20 (MP/20) es la misma que la seguida en el resto de las modificaciones de carácter general, sin perjuicio de su agrupación en un expediente único, se describen y justifican pormenorizadamente cada una de ellas, agrupándose a efectos expositivos según el tipo de alteración del planeamiento que representan (Ordenación Pormenorizada en suelo urbano y Normas Urbanísticas).

Las modificaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada del suelo urbano son 3: una se refiere a la variación en la calificación del suelo, pasando de residencial a zona verde, a fin de conservar unos antiguos lavaderos y balsa; otra corresponde a la apertura de un nuevo vial para posibilitar la escorrentía superficial de las aguas pluviales; y la última es un reajuste de alineaciones con objeto de adaptarlas a la parcelación existente.

Las modificaciones de artículos de las Normas Urbanísticas son 2: la primera es para adaptar la obligatoriedad de entregar un documento que permita su reproducción con las nuevas tecnologías, a fin de garantizar una correcta información urbanística y la segunda corresponde a una matización de la excepción de retranqueo en la zona de Edificación Abierta.



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

3.1. Modificaciones relativas a la Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano.

3.1.1. Recalificación de una parcela residencial a espacio libre de área ajardinada en La Cañada.

A) Objeto.

Preservar unos antiguos lavaderos y balsa de riego.

B) Justificación.

En la partida de La Cañada existe un antiguo lavadero de finales del siglo XIX, hoy en ruinas, así como la balsa que le abastecía, que actualmente, como antaño, sigue siendo utilizada para el riego.

A pesar de su estado ruinoso todavía es apreciable esta edificación, de unos quince metros de largo por cinco de ancho y techo a un agua. La balsa acumulaba el agua que llegaba hasta allí desde el Clot de la Font pasando al lavadero, además de ser utilizada para el riego.

Estas edificaciones e instalaciones, que forman parte de la cultura popular, merece la pena ser conservadas, por lo que la parcela que ocupan, que el Plan General califica como edificable de Núcleos Periféricos (NP), debe ser recalificada, pasando a ser Espacio Libre de Área Ajardinada (LV).



C) Documentación a la que afecta.

Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2C y 3B respectivamente; Hoja 17.

D) Contenido del Plan General.

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos según el P.G.M.O. vigente.

E) Contenido de la Modificación que se propone.

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta.

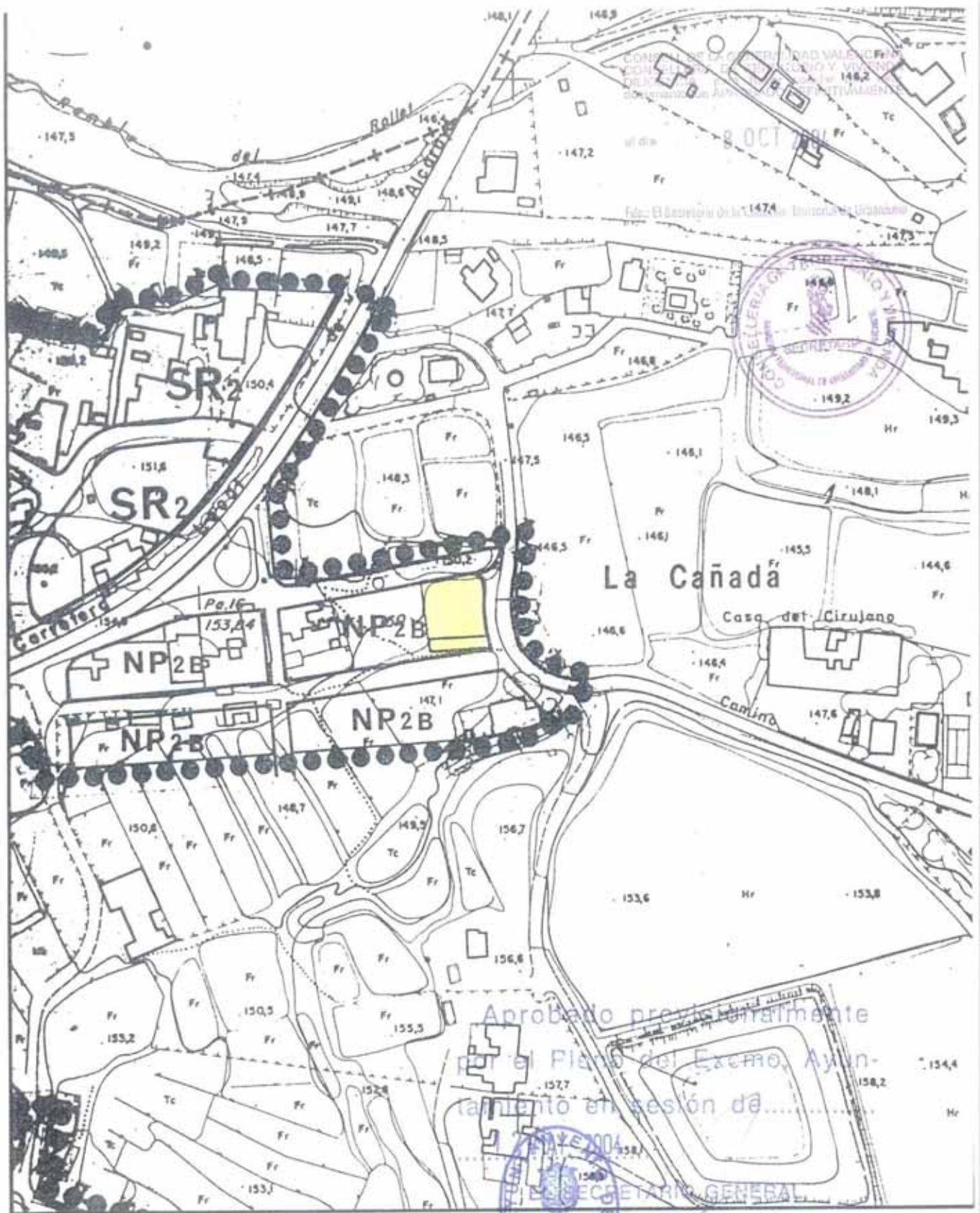
CONSELLERIA REGIONAL VALENCIANA
CONSELLERIA DE ECONOMIA Y SERVICIS
QUALITATIS: Para l'obtenció de més informació
documental contactar amb el servei d'atenció al client

ref: 44

8 OCT 2004

Nota: Dirigir-se al Servei de Normalització i Difusió





MODIFICACION PUNTUAL - 20 DE ABRIL DE 2004 P.G.M.O. ALICANTE

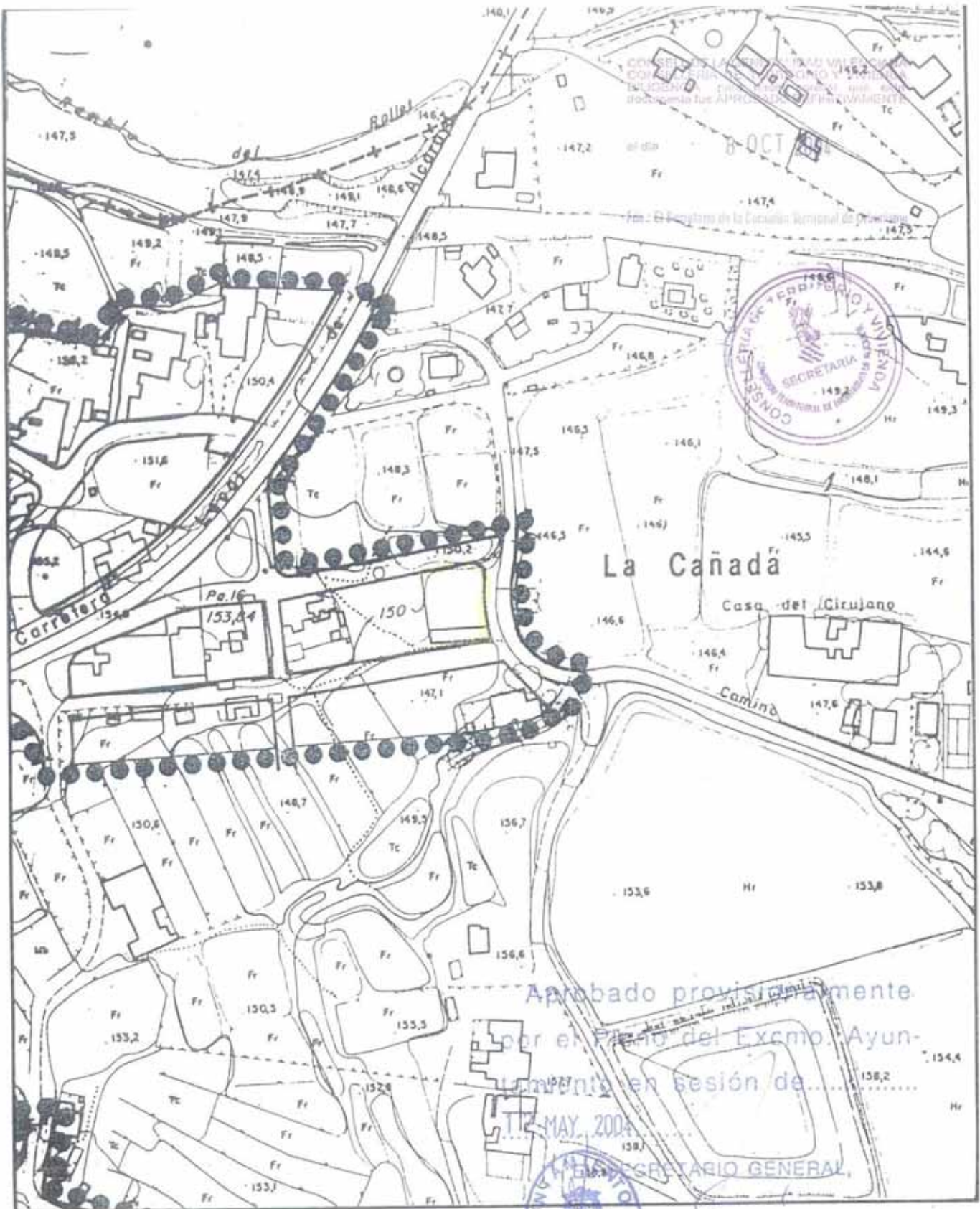
AGOSTO 2.003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 CALIFICACION PORMENORIZADA
 SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO: 2 c
 SERIE: 17
 HOJA: 17



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



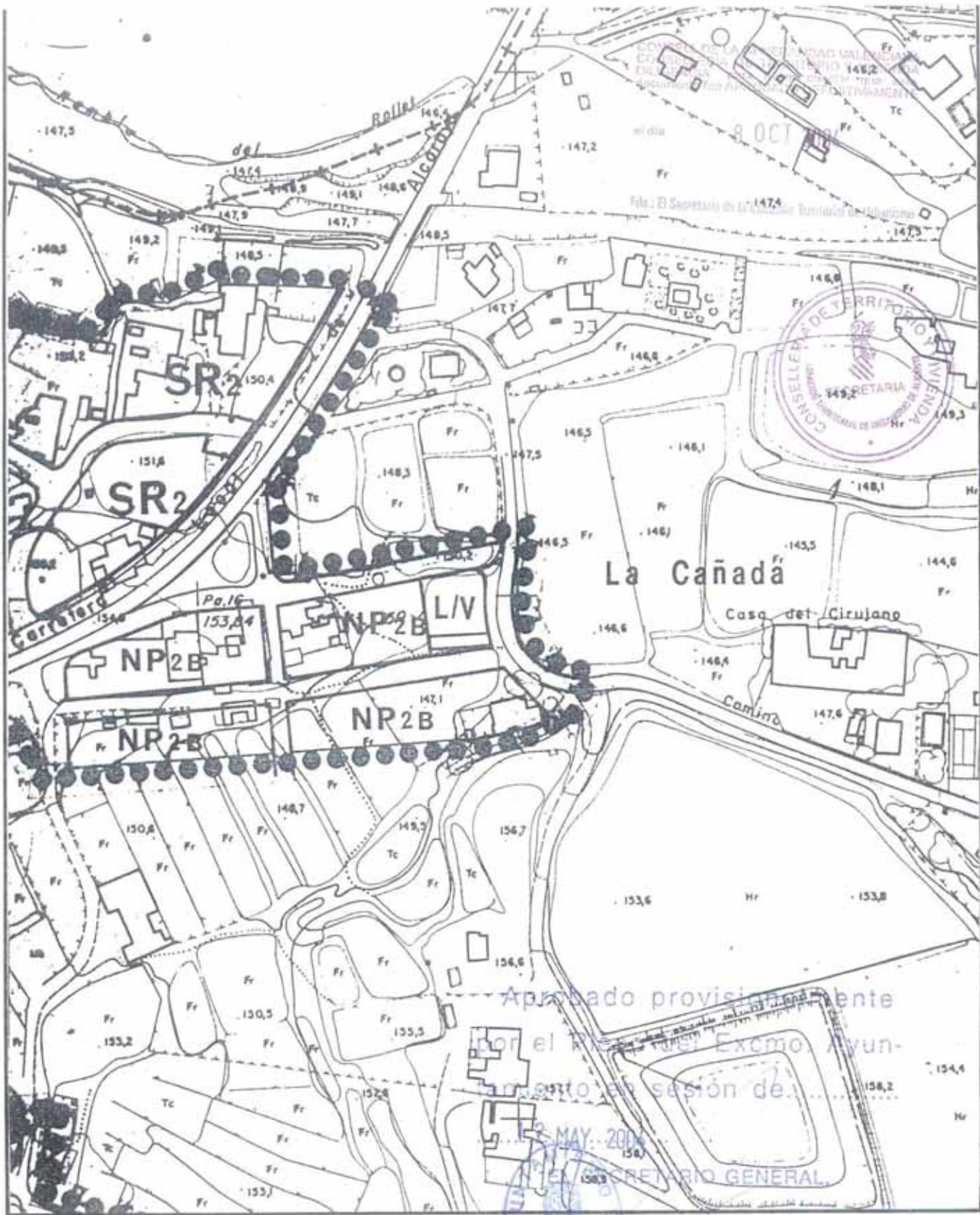
MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO 2.003
ESCALA 1 / 2.000

SUELO URBANO
ALINEACIONES
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO : 3 B
SERIE :
HOJA : 17

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

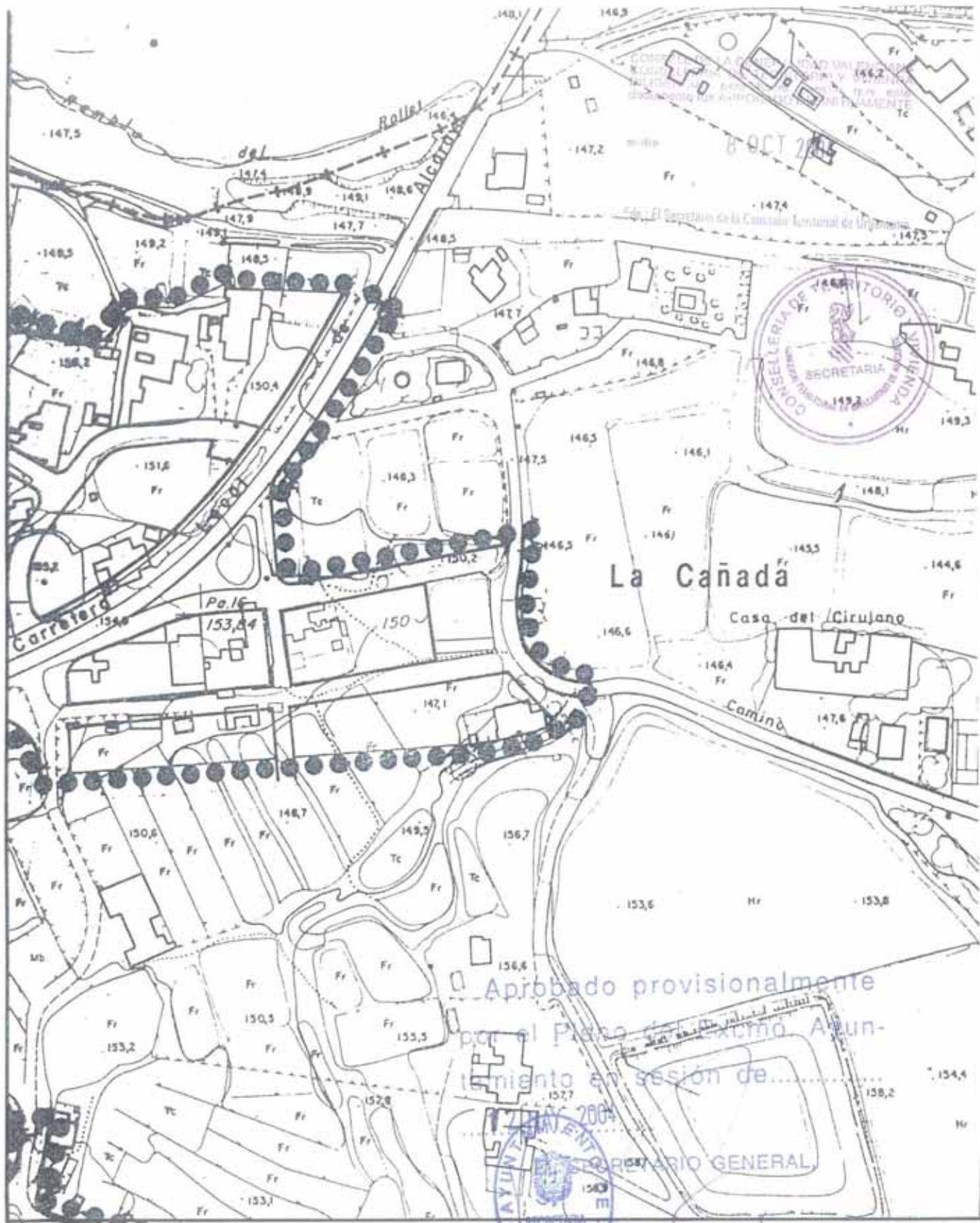
AGOSTO 2.003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 CALIFICACION PORMENORIZADA
 MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 2c
 SERIE: 2c
 HOJA: 17



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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

SECRETARIO GENERAL

Fdo. Rosario Arteaga Castaño

MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO 2.003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 ALINEACIONES
 MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 3
 SERIE: B
 HOJA: 17

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



3.1.2. Apertura de un nuevo vial en la zona de Segunda Residencia de Loma Espí.

A) Objeto.

Abrir un nuevo vial a fin de posibilitar el drenaje superficial de las aguas pluviales por dicha calle.

B) Justificación.

Tras la solicitud de diversas licencias de edificación en el paraje Loma Espí, en la partida rural de El Moralet, se ha observado que la rasante de la calle Ebano genera un punto bajo, por lo que su drenaje hacia la calle Serval y posteriormente hacia la calle Haya debe atravesar necesariamente por suelos edificables.

Ante esta situación había dos alternativas: crear una servidumbre que permitiese la escorrentía superficial del agua de lluvia o la apertura de un nuevo vial que permitiese este drenaje.

Se ha optado por la segunda alternativa debido a que, además de permitir el drenaje superficial por esta calle, permite fraccionar la manzana delimitada por las calles Ebano, Morera, Serval y Haya, que resulta excesivamente larga, ya que excede de 250 m. de longitud.

C) Documentación a la que afecta.

Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2C y 3B respectivamente; Hoja 4.

D) Contenido del Plan General.

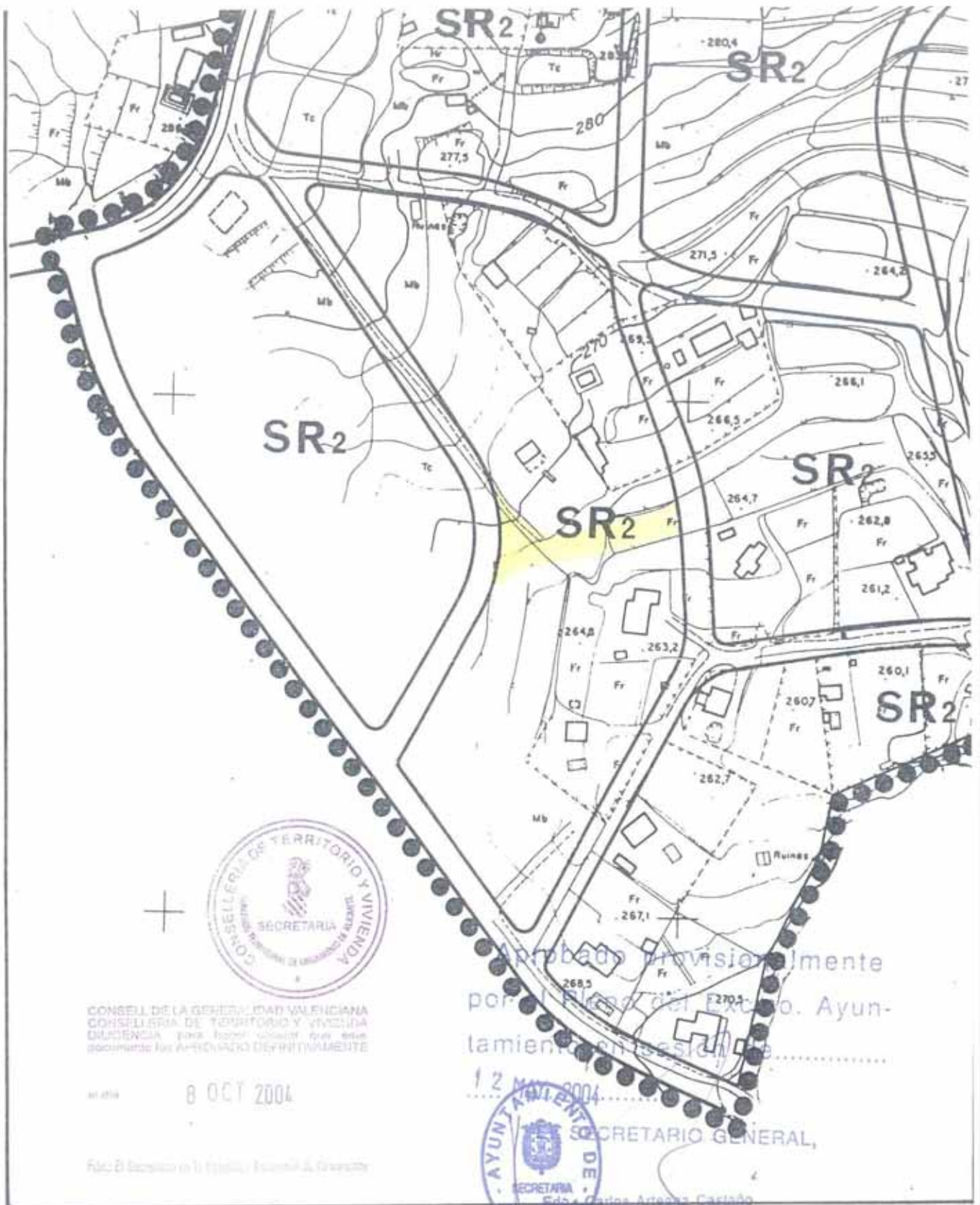
Ver planos adjuntos: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos según el P.G.M.O. vigente.



E) Contenido de la Modificación que se propone.

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano, Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta.





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

12 Mayo 2004



SECRETARIO GENERAL,

Fdo: Carlos Arceaga Castaño

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

8 OCT 2004

Fdo: El Secretario de Territorio y Vivienda

MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

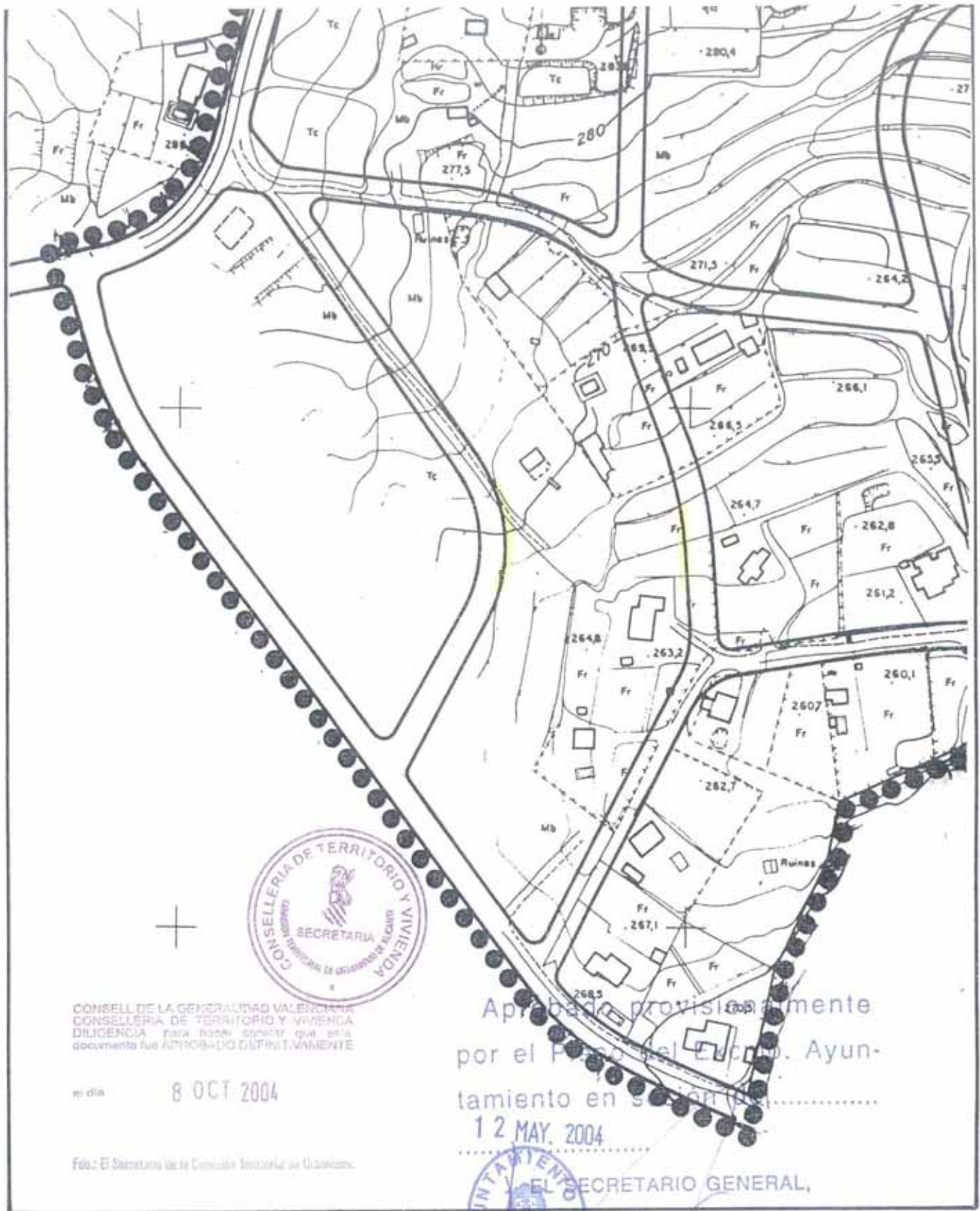
AGOSTO 2.003
ESCALA 1 / 2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO: 2c
SERIE: 2c
HOJA: 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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

en día 8 OCT 2004

Foto: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Aprobado provisionalmente
 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de
 12 MAY. 2004



EL SECRETARIO GENERAL,

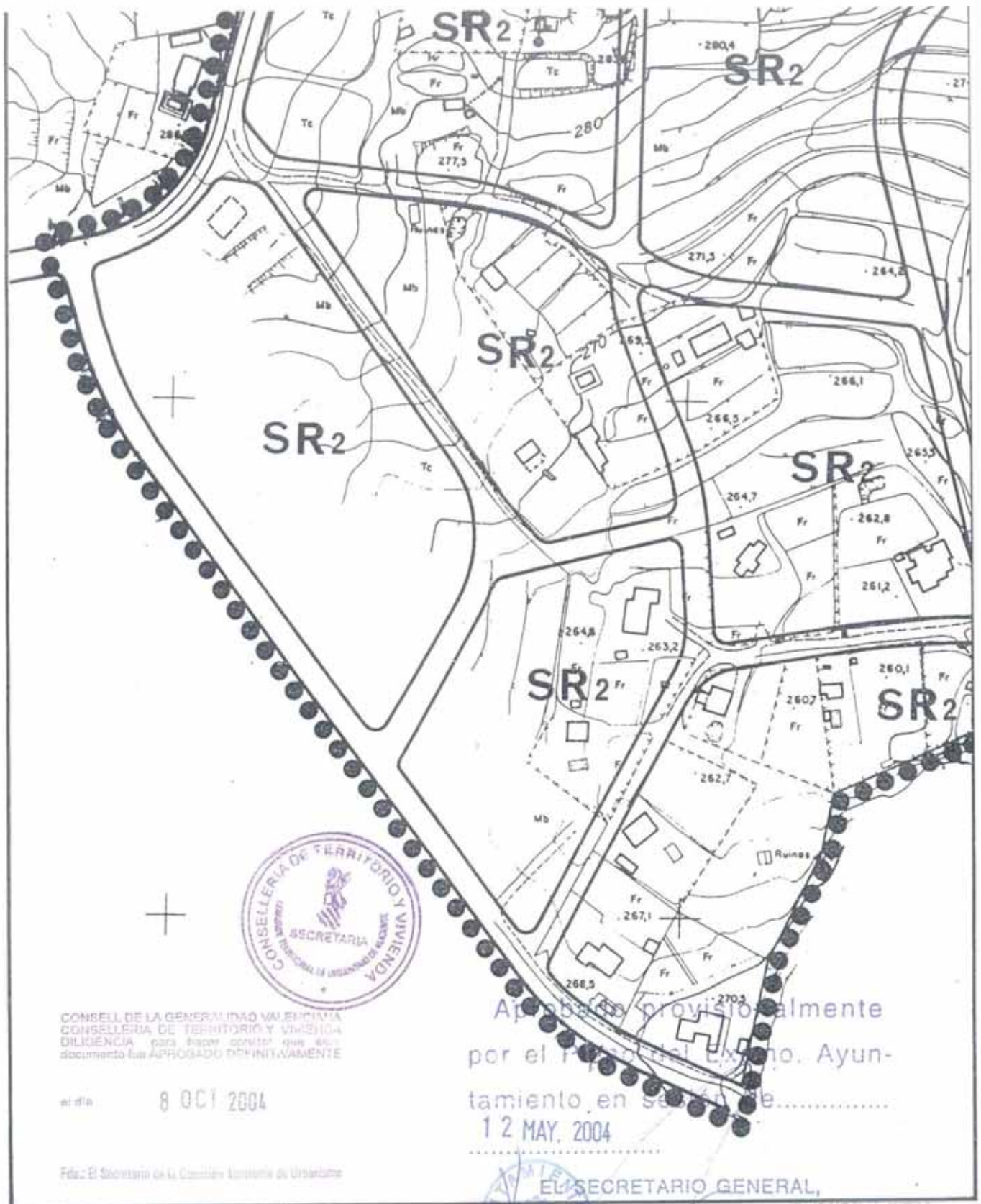
MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

AGOSTO 2.003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 ALINEACIONES
 SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO: 3
 SERIE: B
 HOJA: 4

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



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

el día 8 OCT 2004

Fdo: El Secretario de la Comisión Municipal de Urbanismo

Aprobado provisionalmente
 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
 12 MAY. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

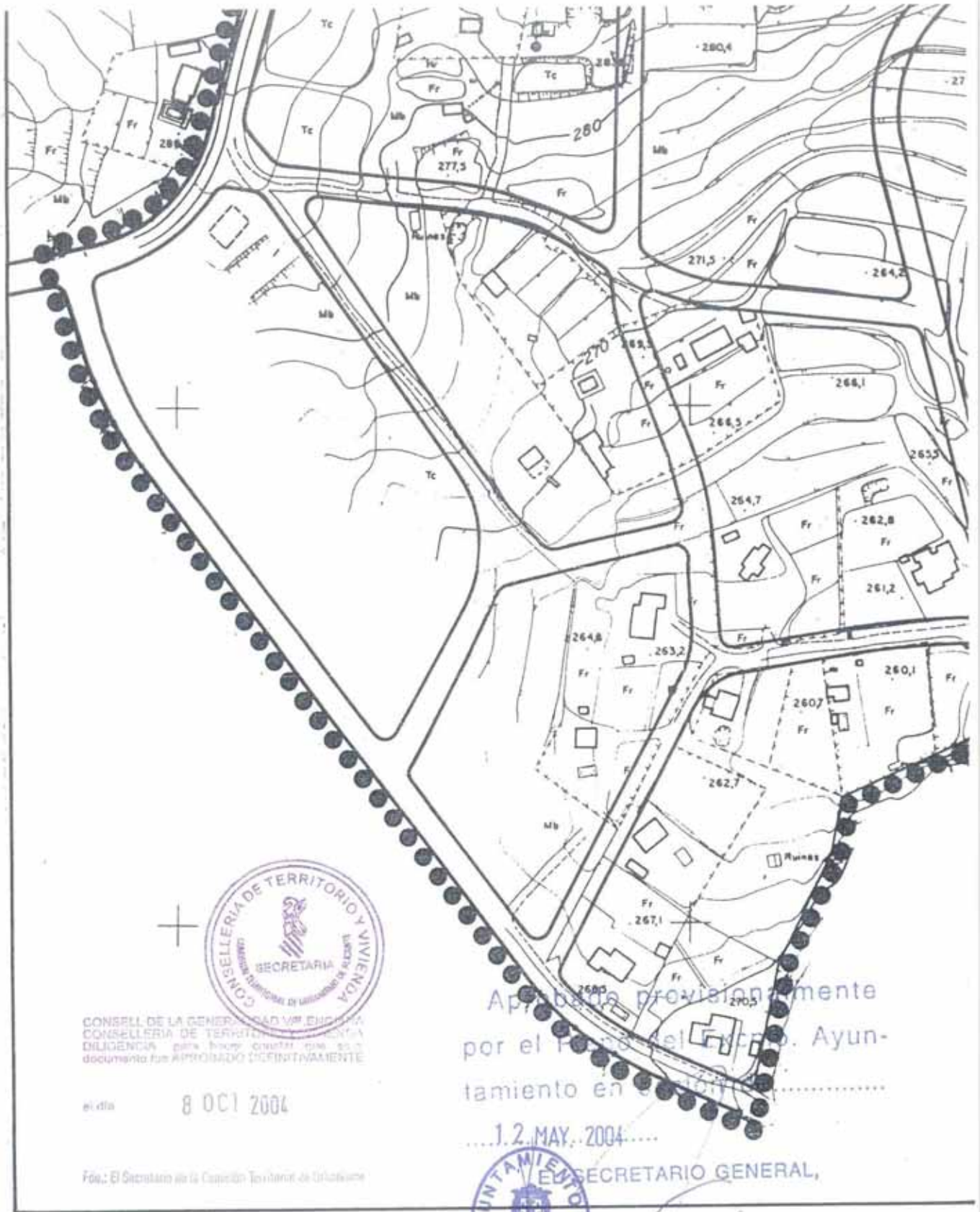
AGOSTO 2.003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 CALIFICACION PORMENORIZADA
 MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 2c
 SERIE: 2c
 HOJA: 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



CONSELL DE LA GENERALIATAT V.ª E.ª
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 8 OCT 2004

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

Aprobado provisionalmente
 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión

.....1.2. MAY. 2004.....

EL SECRETARIO GENERAL,



MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL C.P.U.M.O. ALCANTE

AGOSTO 2.003

ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 ALINEACIONES
 MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 3 B
 SERIE: 3 B
 HOJA: 4



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

3.1.3. Reajuste de la alineación de un fondo de saco en la zona de Segunda Residencia de Loma Espí.

A) Objeto.

Reajustar la alineación de un fondo de saco a fin de adaptarlo a la parcelación existente.

B) Justificación.

En la solicitud de una tira de cuerdas, para la posterior solicitud de una licencia de edificación, se observó que el fondo de saco previsto en el Plan General para dar acceso a una edificación existente fragmentaba una parcela, de manera que dejaba una parte de la misma inedificable e inservible.

La modificación pretende variar el trazado de este fondo de saco, de forma que sin perder funcionalidad evite la segregación de una parte de la parcela. Además, esta modificación no implica ninguna minoración del viario público ni aumento del aprovechamiento lucrativo.

C) Documentación a la que afecta.

Planos de Suelo Urbano: Calificación Pormenorizada y Alineaciones nº 2C y 3B respectivamente; Hoja 3.

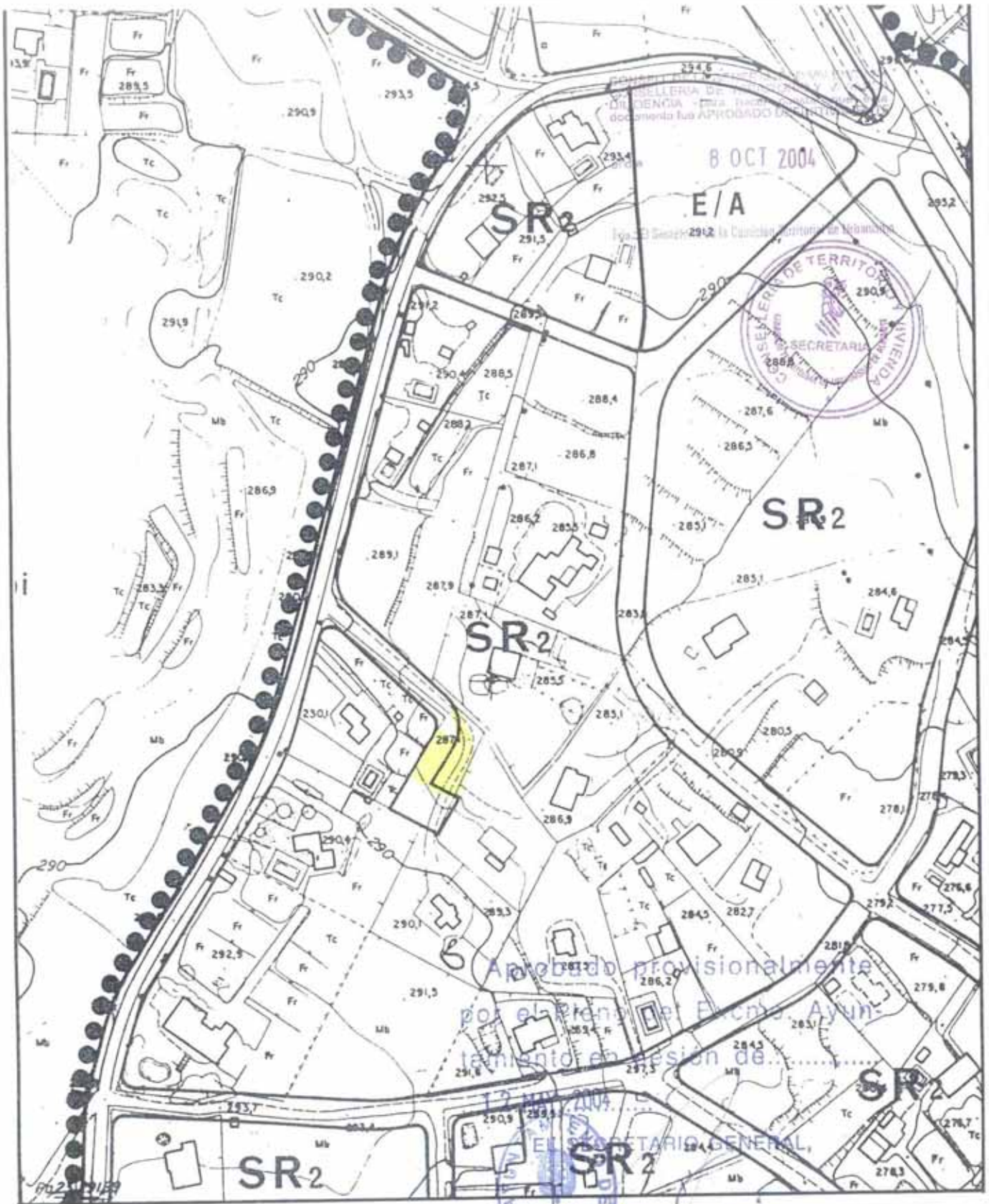
D) Contenido del Plan General.

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos según el P.G.M.O. vigente.

E) Contenido de la Modificación que se propone.

Ver planos adjuntos: Suelo Urbano. Calificación Pormenorizada y Alineaciones, ambos Modificación Propuesta.





MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

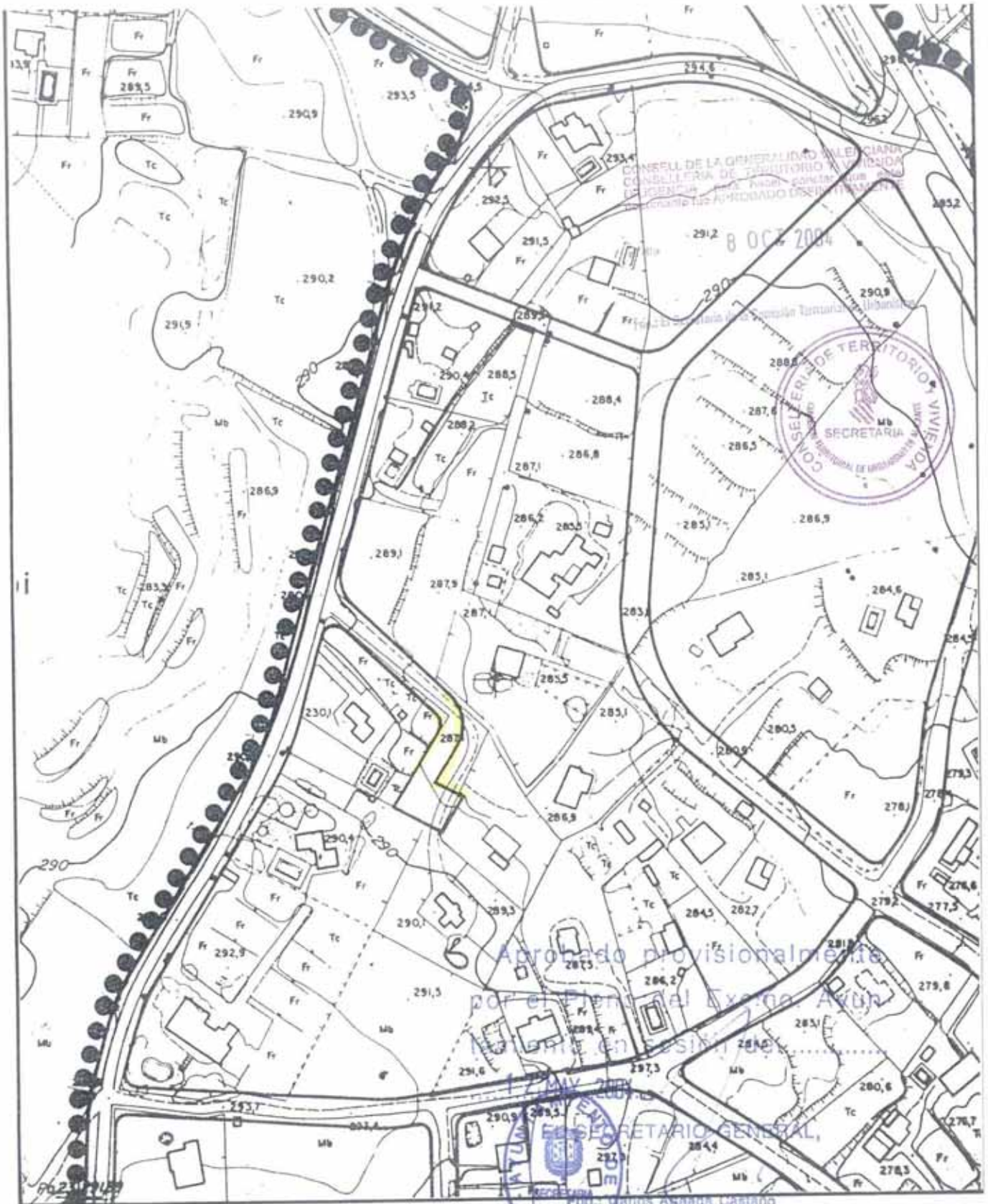
AGOSTO 2.003
ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
CALIFICACION PORMENORIZADA
SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO: 2
SERIE: C
HOJA: 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALICANTE

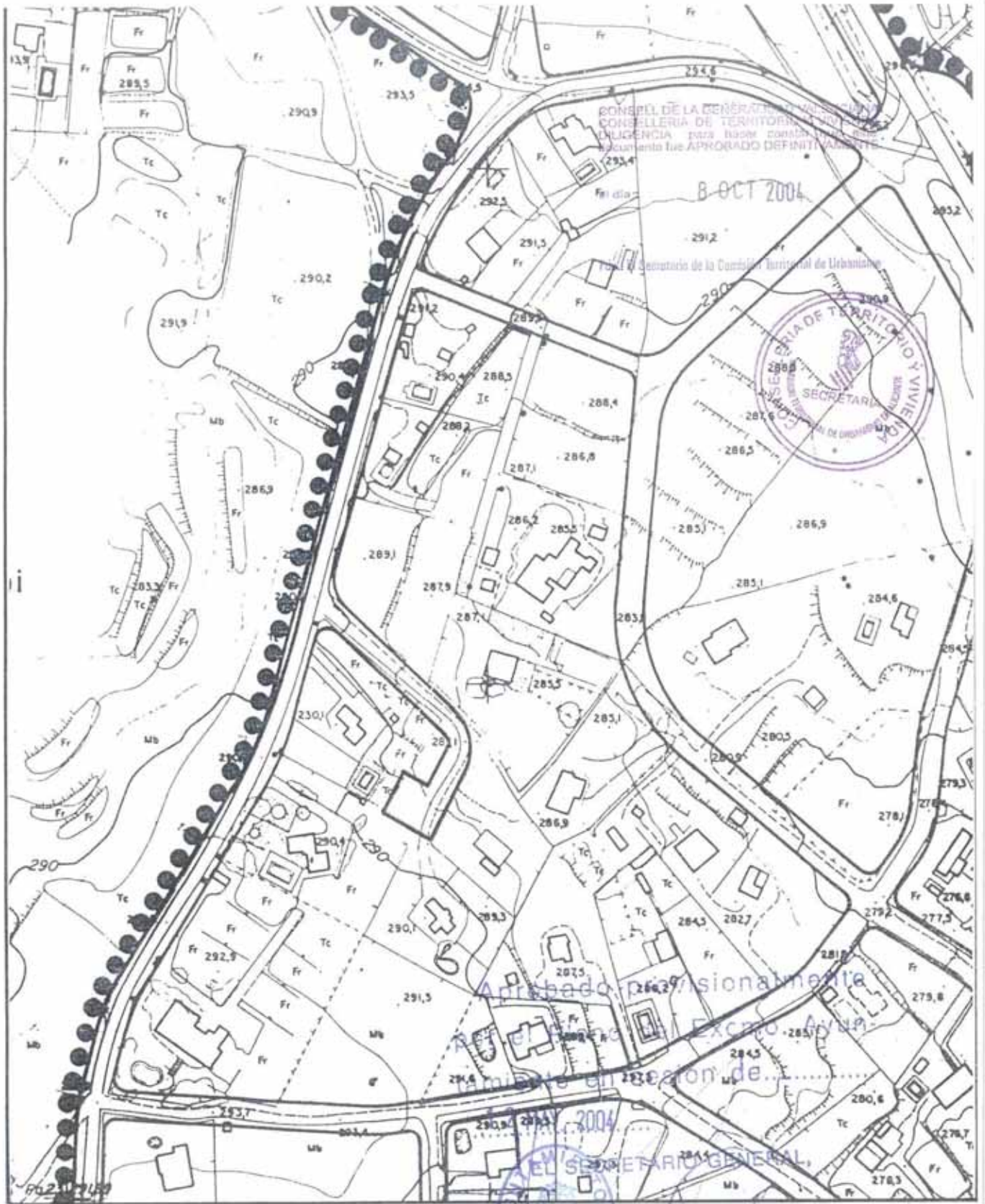
AGOSTO 2.003
 ESCALA 1:1 / 2.000

SUELO URBANO
 ALINEACIONES
 SEGUN P.G.M.O. VIGENTE

PLANO: 3
 SERIE: B
 HOJA: 3



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MODIFICACION PUNTUAL - 20 DEL P.G.M.O. ALCANTE

AGOSTO 2003
 ESCALA: 1 / 2.000

SUELO URBANO
 ALINEACIONES
 MODIFICACION PROPUESTA

PLANO: 3
 SERIE: B
 HOJA: 3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCANTE
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

3.2. Modificaciones relativas a las Normas Urbanísticas.

3.2.1. Obligatoriedad de entregar una copia de los documentos de ordenación y gestión en soporte digital (art. 12)

A) Objeto.

Poder reproducir correctamente los planes y proyectos urbanísticos aprobados definitivamente, a fin cumplir con el derecho que tiene toda persona de examinar y disponer de copias autenticadas de los citados planes y proyectos.

B) Justificación.

En las Normas Urbanísticas del Plan General ya se recoge la obligación de los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular a entregar un ejemplar que permitiese su reproducción posterior, que se hacía efectivo mediante una copia en papel heliográfico de poliéster.

En los momentos presentes no existe posibilidad de utilizar este tipo de reproducción, ya que ha desaparecido del mercado este tipo de papel ante el empleo generalizado de la informática. Por ello, a fin de mantener el objetivo de poder proporcionar una correcta información urbanística al ciudadano, se hace preciso variar el soporte que permita su correcta reproducción en función de los medios actualmente utilizados.

Esta obligación del promotor no siempre se cumplía correctamente, ya que una vez aprobado y publicado el plan el promotor o el técnico responsable del mismo tardaban en entregar el documento que permitía su reproducción y en ciertos números de casos nunca llegaba a facilitarlo. Este desinterés provocaba un defecto en la información urbanística no deseable.

Por ello se aprovecha esta modificación para garantizar que se cumpla la obligación del promotor de entregar una copia digital de la

documentación, demorando la publicación del plan o proyecto hasta que se haya cumplido con esta obligación.

C) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas Art. 12 Información Urbanística.

D) Contenido del Plan General.

Los apartados 1 y 2 del art. 12 Información Urbanística dicen textualmente lo siguiente:

1. *Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.*

2. *Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción; el cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.*

La Alcaldía establecerá por Decreto, en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

E) Contenido de la Modificación que se propone

El apartado 1 se mantiene en su actual redacción y el apartado 2 se modifica con el texto siguiente:





2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar completo de los mismos en soporte digital, de manera que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate, por lo que no se mandará a su publicación hasta que no se haya hecho entrega del ejemplar completo en soporte digital.

La Alcaldía establecerá por Decreto, en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.



3.2.2. Aclaración y modificación de la excepción de las condiciones de retranqueo de la edificación en la zona de Edificación Abierta (art. 141)

A) Objeto.

Matizar y limitar la excepcionalidad de retranquearse la edificación de la alineación exterior a edificios destinados a usos distintos de la vivienda en la zona de Edificación Abierta.

B) Justificación.

En la zona de Edificación Abierta el Plan General obliga a que la edificación se retranquee de la alineación exterior una distancia mínima, medida desde el eje de la vía, igual a la mitad de la altura de aquella; además fija un retranqueo mínimo respecto al resto de los linderos.

Sin embargo admite una excepción a lo dicho anteriormente en edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

Con ello se pretendía en las parcelas en las que edificaciones estaban retranqueadas de la alineación oficial pudiesen disponerse en las mismas bandejas comerciales sobre la alineación, lo que permitía dotar de comercio a unas zonas generalmente desabastecidas de mismo, evitando las dificultades que ocasionaban a la comunidad de propietarios los locales situados en el interior de la parcela, sin acceso directo a los mismos desde la vía pública.

Sin embargo, la redacción es más amplia que el objetivo que se pretendía conseguir, ya que permite que edificios destinados a otros usos distintos del de vivienda, como por ejemplo hoteles, oficinas o incluso grandes edificios comerciales, puedan acogerse a esta excepcionalidad.



Así pues, aunque afortunadamente no ha sido esta excepción utilizada con objetivos distintos a los perseguidos, conviene su modificación, a fin de que su redacción sea coherente con el criterio pretendido.

C) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas Art. 141 Condiciones de volumen en la zona de Edificación Abierta (Clave EA).

D) Contenido del Plan General.

Los párrafos 1º y 2º del apartado 3 del art. 141 Condiciones de volumen, dicen textualmente lo siguiente:

3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos. A estos efectos la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos distintos al de vivienda, que podrán adosarse a la alineación exterior.

E) Contenido de la Modificación que se propone

Se mantiene el primer párrafo, modificándose el segundo con arreglo al texto siguiente:



Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos comerciales que podrán adosarse a la alineación exterior, sin que la altura de la edificación pueda sobrepasar de 8 m.

Alicante, Agosto 2003

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION


 Fdo: Miguel Angel Cano Crespo



Aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de.....
 ...12 MAY 2004.....



SECRETARIO GENERAL,

Fdo: Carlos Arteaga Castaño

CONSELL DE LA CIUTADANIA I VIL·LINDA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIL·LINDA
 SECRETARIA
 DOCUMENTO FOU APROBADO PROVISIONALMENTE

al dia 8 OCT 2004

Fdo: El Secretario de la Gerencia de Urbanismo

