

06005824-01-06

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

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

el día

8 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



MODIFICACION PUNTUAL Nº 23.6

Aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 21
de diciembre de 2005.

El Secretario General del Pleno,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MODIFICACION PUNTUAL N° 23.6

PLAN GENERAL DE ORDENACION

DE ALICANTE



INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA MODIFICACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Limitación de los usos terciarios e industriales en las zonas de viviendas unifamiliar (art. 157)



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA MODIFICACIÓN.

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 veintidós 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 una nueva modificación del Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores: rectificación de aspectos puntuales que se han revelado inadecuados o que se ha visto preciso introducir para solucionar problemas planteados. En concreto, se trata de modificar la normativa en la zona de vivienda unifamiliar para los usos no residenciales, a fin de evitar implantaciones poco compatibles con el uso característico.

La forma de exposición de esta Modificación Puntual-23.6 (MP/23.6) es la misma que la seguida en las modificaciones anteriores: objeto, descripción y justificación y contenidos del Plan General y de la Modificación propuesta.



2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Limitación de los usos terciarios e industriales en las zonas de vivienda unifamiliar. (art. 157)

A) Objeto.

Limitar el tamaño de la parcela de usos terciarios e industriales en las zonas de viviendas unifamiliares.

B) Justificación.

Las Normas Urbanísticas del Plan General en las condiciones de uso de las distintas zonas delimitadas en el Plano de Calificación del Suelo define: el uso característico, los usos complementarios y, en su caso, los usos prohibidos. Sin embargo, una vez admitido un determinado uso como compatible con el característico, no limita la superficie construida de las edificaciones destinadas a esos usos.

En general, las condiciones de uso así definidas en el Plan General no han dado mayores problemas de aplicación en la mayor parte de las zonas; sin embargo en la zona de vivienda unifamiliar aunque determinados usos, como por ejemplo el comercial, puede ser perfectamente compatibles con el residencial de baja densidad, si se construyera una edificación comercial de gran dimensión este uso puede entrar en colisión con el uso característico residencial.

Así pues, sería conveniente en la zona de vivienda unifamiliar establecer un límite de la superficie máxima de la parcela destinada a usos diferentes al residencial, de manera que estos usos compatibles no entraran en colisión con el uso residencial de baja densidad. Se ha considerado que la



superficie de la parcela mínima para poder hacer agrupaciones podría ser la superficie máxima para estos usos compatibles.

C) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas: art. 157 Usos de la zona de Vivienda Unifamiliar.

D) Contenido del Plan General.

El art. 157 Usos, dice textualmente lo siguiente:

1. *El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.*

2. *Como usos complementarios se admiten los siguientes:*

a) *Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.*

b) *Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.*

c) *Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.*

d) *Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo.*

e) *Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.*



el día 8 MAR 2007

Fdo.: El Secretario de la Concepción Territorial de Urbanismo

E) Contenido de la Modificación que se propone

Se añade un nuevo apartado 3 al art. 157, quedando la redacción del artículo modificado con arreglo al texto siguiente:

1. *El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.*

2. *Como usos complementarios se admiten los siguientes:*

- a) *Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.*
- b) *Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.*
- c) *Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.*
- d) *Industrial: en Nivel "b" en edificio exclusivo.*
- e) *Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.*

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m² para el Grado 1, 3.000 m² para el Grado 2 y 2.000 m² para los Grados 3, 4 y 5.

Alicante, Marzo 2005

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo. Miguel Angel Cano Crespo



Aprubado provisionalmente por el Pleno en sesión de 21 de diciembre de 2005.
 El Secretario General del Pleno
 Fdo.: Carlos Arteaga Castañón