



Excmo. Ayuntamiento de Alicante

NORMAS DEL PLAN GENERAL - 1973

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES – PLANES PARCIALES Y
URBANIZACIONES**

**APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL MINISTERIO DE LA VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

30 DE MARZO DE 1973.

4. NORMAS ADICIONALES

=====

4.1 NORMAS GENERALES PARA REDACCION DE PLANES PARCIALES Y URBANIZACIONES

=====

1º Los proyectos parciales deberán ser estudiados dentro de unidades completas, de acuerdo con el Plan General de Zonificación, entendiéndose por unidad, un sector que quede comprendido entre vías principales de tráfico, y que tenga la extensión suficiente para emplazar la totalidad de los servicios correspondientes a un barrio, si es residencial, (2.13).

2º El proyecto respetará las líneas viarias establecidas en el Plan de Zonificación, con los anchos convenientes, según su categoría urbana, e igualmente deberá ajustarse a los criterios de zonificación, no pudiéndose alterar los usos previstos en el Plan General.

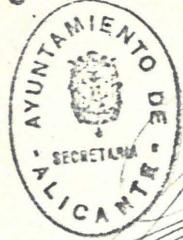
3º Previamente al proyecto deberá estudiarse el programa de necesidades previniendo el número de edificios públicos de todo orden: parroquias, escuelas, comercios, unidades deportivas etc.

4º Para las necesidades comerciales se tendrá en cuenta una superficie de 0'5 m². habitantes, pudiéndose desarrollar en las plantas bajas de algunos edificios residenciales o en unidades independientes.

20 ABR 1970



20 ABR 1970



5º El proyecto se ajustará a la edificabilidad prevista en el Plan General.

6º Se proyectará una red viaria clara y mínima para dar lugar a los conceptos de supermanzanas, de acuerdo con lo dispuesto en 2.23, 2.24 y 2.25.

7º Los grupos escolares deberán alejarse lo mas posible de las vías de tráfico, estableciendose itinerarios al margen de las referidas vías, para acceso cómodo y sin peligro de la población infantil.

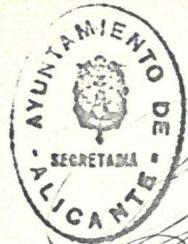
8º Las edificaciones residenciales deberán establecerse en forma que permita adaptar diferentes tipos de viviendas para evitar la uniformidad procurando en la mayor parte de ellas la mejor orientación, tratando sin embargo de crear a lo largo de las calles un interés constante de variedad y perspectivas cerradas.

9º Los espacios libres deberán quedar perfectamente clasificados en públicos y privados, estableciendo las normas precisas para su tratamiento y conservación.

10º Se establecerá el estudio complementario de los servicios urbanos: agua, alcantarillado, pavimentación, alumbrado y jardineria.

11º Se estudiará un Plan de obras por etapas, dentro del sistema mas conveniente y se desarrollarán las Ordenanzas de la Edificación estableciendo claramente los conceptos de volumen, uso y composición.

20 ABR 1970



12º La tramitación será la especificada en el artículo 32 de la Ley del Suelo, siendo su aprobación definitiva competencia de la Comisión Central de Urbanismo, según indica el artículo 28 de la misma Ley.

13º Se exigirá la presentación del cuadro que se adjunta, reseñando las características urbanísticas del proyecto.

añadido y normas volumétricas

4.2 NORMAS GENERALES PARA LOS EDIFICIOS DE EXCEPCION DE ALTURA

no

1º Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieron en los Planes u Ordenanzas, así como las que se concedieron con independencia de ellos.

No obstante, y solamente con caracter excepcional, podrán aquellas otorgarse en los casos concretos y previa la tramitación que se señala en la presente norma:

2º Podrá concederse la dispensación o autorización cuando se trate:

a).- De un Plan parcial que establezca de una manera precisa la ordenación de volúmenes y se determine dentro del mismo la posible ubicación de algún edificio de caracter excepcional.

b).- De manzanas completas cuando el propietario o propietarios asociados propongan y tramiten una ordenación de la misma que sin superar los volúmenes normales, consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes, alteren su disposición surgiendo algún edificio singular.

20 ABR 1970



c).- De un solar cuando el propietario no altere los m3. aplicables al mismo según la Ordenanza vigente y como consecuencia de una disposición mas libre o abierta, provoque un elemento vertical.

3º Las condiciones que deberán reunir estos edificios así provocados serán las siguientes:

a).- Tratarse de un edificio o conjunto de edificios de composición arquitectónica interesante desde un punto de vista urbano.

b).- Que resuelva de forma autónoma los problemas de congestión de tráfico que su uso pueda provocar.

c).- No perjudicar el soleamiento de edificios colindantes o próximos salvo que el periodo de reclamaciones no se formulen protestas en este sentido.

d).- No dejar medianerías al descubierto.

e).- Para edificios en la situación c) del artículo 2º, las condiciones figuradas en el artículo 24º de las normas de suelo urbano.

4º Para la concesión de dispensas o autorización en los casos señalados anteriormente, en b) y c) del artículo 2º, el proyecto se someterá a información pública por el plazo de un mes y requerirá la aprobación de la Corporación Municipal, con el quorum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

20 ABR 1970



5º Cuando la dispensa o autorización se tramite por la Corporación Municipal, no para edificios aislados, sino estudiando sectores completos de la ciudad en los que se prevean futuros edificios monumentales o singulares, se observarán las siguientes reglas:

a).- Serán de integra aplicación lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del Artículo 46 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956.

b).- Una vez definitivamente aprobado el proyecto de modificación por la Comisión competente, la apreciación de las circunstancias consignadas en los Artículos 3º y 4º de ésta norma y su concurrencia o aplicación a los casos concretos, y la consiguiente autorización corresponde discrecionalmente a la propia Corporación Municipal.

6º En todo caso ante cualquier decisión de excepción en volúmen que pueda provocarse, será obligada la consulta previa a la Comisión Central de Urbanismo, previo informe de la Corporación Municipal.

Para poder considerarse estas posibles excepciones, tendrán que reunir además de las condiciones especificadas en el artículo 3º las siguientes:

a).- Tratarse de un edificio de uso especial.

b).- Será obligado el tratamiento noble con materiales de primera calidad

X

~~en todas sus fachadas visibles.~~

20 ABR 1970

4.3



NORMAS GENERALES DE APLICACION A INDUSTRIAS FUERA DE ORDENACION
=====

No sufrirán restricción alguna en su desenvolvimiento, ni por tanto, se será necesario su traslado, aquellas industrias que estuviesen instaladas en terreno que, según el planeamiento, sea de uso residencial; esto es la permanencia de la industria será legal, si bien el carácter del suelo para el día de su traslado o supresión ya quede determinado para toda la finca en que esté enclavada, siempre que en ella se cumplan las siguientes condiciones:

1º Tener destinado a jardín y zona libre una superficie superior al 50% de la total del solar y formando éste una unidad física.

2º Tratarse de industria que no produzca molestias a los vecinos.

3º Que los edificios de la misma estén contruidos con materiales de calidad, de acuerdo con el de las edificaciones de la zona en que esté enclavada.

y 4º Que no sean visibles desde el exterior los espacios destinados a almacenamiento de productos al aire libre y si en cambio las zonas ajardinadas.

4.2

NORMAS GENERALES PARA MEDICION DE VOLUMENES
=====

20 ABR 1970



1º Vienen reguladas por el artículo 3º de las normas de suelo urbano.

2º El plano de apoyo del sólido capaz se situará horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del plano de apoyo del edificio, según se aclara en los croquis de los artículos 3º y 4º.

3º Ejemplo de medición de volúmenes (ver gráfico).

4º DISTINTOS CASOS DE SITUACION DEL PLANO DE APOYO (ver gráfico)

A) Solar con cuatro o mas vértices exteriores (edificio aislado)

B) Solar entre medianerías con cuatro vértices exteriores.

C) Solar entre medianerías con una fachada

D) Solar entre medianerías con dos fachadas en ángulo.

X 4.5

NORMAS URBANISTICAS DE APLICACION EN LAS PARTIDAS RURALES
=====

1º En las partidas rurales con agrupaciones urbanas que tengan caracter de núcleo, la edificación se regulará de la siguiente forma:

2º Se aplicarán las ordenanzas correspondientes a la subzona "intensiva baja", con la limitación en altura de tres plantas. La autorización para nuevas construcciones se podrá conceder siempre que estén situadas dentro de una faja -

20 ABR 1970



de 100 metros alrededor del núcleo actual, y que no se trate de industrias.

3º El punto anterior será de aplicación en todas aquellas partidas no especificadas en los planos; pues éstas se regularán por las mismas normas pero dentro del entorno determinado graficamente; con la excepción de las partidas de Santa Faz e Isla de Tabarca.

4º En la partida de Santa Faz se considerará todo lo actualmente construido como zona histórico-artística, no permitiéndose en un entorno de 100 metros alrededor del núcleo actual construcciones con mas de tres plantas. En el exterior del espacio así limitado se aplicarán las normas correspondientes a la ZONA DE LA HUERTA DE ALICANTE.

y 5º La Isla de Tabarca, por sus características especiales deberá ser objeto de un plan parcial que, respetando el uso previsto en el Plan General, admita la posibilidad de un aprovechamiento turístico. X

4.5.-

4.6

NORMAS COMPLEMENTARIAS

20 ABR 1970



12.- Dentro del perímetro del casco actual, regulada su edificación por altura, esta será, en las grandes vías proyectadas, la máxima correspondiente a la subzona intensiva alta.

A efectos de esta norma se consideran como grandes vías proyectadas las siguientes: Gran Vía, Vía Parque y Accesos Norte, Noreste, Oeste y Suroeste.

22. ^{No} - Con intención de fomentar las instalaciones hoteleras, se autorizarán aprovechamientos en volumen superiores a las máximas permitidas en la zona donde se emplacen; siendo estos:

Zonas turísticas - Edificabilidad 4 m³/m²
parcela mínima 4.000 m².

Zonas rústicas - Edificabilidad 2 m³/m²
parcela mínima 5.000 m².

debiendo de cumplir el resto de condiciones fijadas en las mismas.

32. ^{No} - Las autorizaciones dadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General revisado, una vez sea ejecutivo éste, quedarán en la siguiente situación:

20 ABR 1970



- a) Licencias de obras de acuerdo con el Plan vigente que respeten el revisado. LEGALIZADAS y con autorización válida durante el plazo que fije la Ley.
- b) Licencias de obras de acuerdo con el Plan vigente y que no están de acuerdo con el Plan revisado, LEGALIZADAS aquellas que respeten el viario, uso del suelo y edificabilidad con un 10% de tolerancia, estando FUERA DE ORDENACION el resto, si ya están construidas, o ANULADAS si todavía no se hubiesen empezado las obras. La autorización para las primeras tendrá la validez, en plazo para su ejecución, que fije la Ley, y para las anuladas, será computables los derechos de licencia si el proyecto modificado se presentase dentro del anterior plazo de validez.
- c) Licencias de obras que sin estar de acuerdo con el Plan vigente respeten el Plan revisado. LEGALIZADAS, con la validez de su autorización en cuanto a plazo de ejecución fijado por la Ley.
- d) Licencias de obras que sin estar de acuerdo con el Plan vigente, tampoco lo están con el revisado, LEGALIZADAS, aquellas que al menos respeten viario, uso del suelo y edificabilidad, quedando FUERA DE ORDENACION el resto si están construidas, o anuladas si no se hubiere empezado su construcción. La autorización para las primeras tendrá validez, en plazo para su ejecución que fije la Ley y la adaptación para las anuladas quedará en las mismas condiciones que se indica en la situación b).

20 ABR 1970



- e) Obras realizadas sin licencia municipal, que se adapten al plan revisado, al menos en su viario, uso del suelo, edificabilidad y tipo de edificación, LEGALIZADAS, a modo de conseguir un origen para la ordenación administrativa. Aquellas que no cumplan estos requisitos quedarán como FUERA DE ORDENACION.
- f) Planes Parciales aprobados por el Ayuntamiento, VALIDOS en su trámite, si respeten la totalidad de lo exigido en las Normas de Suelo de Reserva, pero para legalizadas hasta la presentación de los correspondientes proyectos de urbanización, que los LEGALICE en su situación (4.6-6º).
- g) Proyectos de urbanización y planes parciales que los determinen, aprobados por el Ayuntamiento, VALIDOS en su trámite y LEGALIZADA SU SITUACION, si respetan el uso, viario y edificabilidad con tolerancia del 10%, así como la reserva de servicios sociales en el caso de polígonos de edificación abierta.

^{Mo}
4º.- Muchas situaciones anteriores resuelven a modo de amnistia, posiciones creadas arbitrariamente o defectuosas de trámite, así como discrepancias surgidas con el nuevo Planeamiento, pero con ánimo de lesionar lo menos posible los derechos privados adquiridos jurídica o moralmente, y con ánimo de crear un punto de partida regulador, se han implantado las situaciones anteriores a seguir desde el origen de la aprobación definitiva del Plan Revisado. Por las mismas razones aquellas propiedades cuyas características en cuanto a solar, no se adapten a las dimensiones mínimas exigidas en estas normas, podrán ser construidas, como excepción, siempre que se haga dentro de un plazo máximo de solicitud de licencia de

20 ABR 1970



dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del plan, debiéndose acreditar en ese momento la propiedad del solar o terreno en cuestión, escriturado con fecha anterior a la de aprobación provisional del mismo.

^{NO}
 59.- Al estudiar los planes parciales de las zonas que comprendan nuevo viario principal, aumentado (por existir ya en el Plan vigente), y con objeto de lesionar lo menos posible los intereses privados, se incrementará la edificabilidad de los solares lindantes con el viario principal en el volumen correspondiente al exceso de terreno cedido, sobre lo previsto en el Plan vigente, siempre que estos solares lindantes pertenezcan al propietario que hace la cesión para el viario y que el plan parcial no dé lugar a la reparcelación del polígono.

^{NO}
 60.- La iniciativa privada podrá promover proyectos de urbanización, siempre que ésta corra totalmente a su cargo y se acredite documentalmente su ejecución.- Estas urbanizaciones solo podrán plantearse sobre polígonos con planes parciales ya aprobados, siguiendo lo dispuesto en los artículos 2.13-92, a excepción de los polígonos situados en zonas turísticas o rústicas con posibilidad de cambio de uso, para las que se deberán redactar el plan parcial necesario, simultáneamente, si éste no existiese.

Los planes parciales redactados como consecuencia de lo anterior, distribuirán su aprovechamiento sobre las parcelas resultantes de la forma mas conveniente, siempre que en conjunto no se altere el volumen permitido al polígono en cues

10
tión, aplicando el coeficiente correspondiente de edificabilidad; obligándose a construir sobre las parcelas resultantes con el aprovechamiento previsto en el citado plan ya aprobado.

EL ARQUITECTO,

~~Juan Antº Garcia Solera~~

Fdo: Juan Antº Garcia Solera

EL ARQUITECTO,

~~Julio Ruiz Olmos~~

Fdo: Julio Ruiz Olmos

Excmo. Ayuntamiento Pleno

20 ABR 1970 Extra

Aprobado por S. E. en sesión de hoy
provisionalmente
El Secretario,



Juan Garcia Solera