

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS

P.E.R.I. APD/2

“CERÁMICA SANTO TOMÁS”

Art °.1.- CAMPO DE AMPLIACION TERRITORIAL DEL P.E.R.I DE LA CERAMICA SANTO TOMAS.

Las presentes ordenanzas del P.E.R.I de la cerámica Santo Tomas se aplican al sector así delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, delimitación que se refleja en los correspondientes planos de este P.E.R.I.

Art °.2.- OBJETIVO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS.

El objeto de las presentes ordenanzas es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada dentro del ámbito del P.E.R.I.

Su alcance viene especificado, en especial, por el artículo 61 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. En cualquier caso se respetara la jerarquía normativa de los planes.

Art °.3.- SUBDIVISION DEL TERRITORIO ORDENADO.

La ordenación proyectada, conlleva la subdivisión en cinco áreas de actuación que son las reflejados en el correspondiente plano de ordenación.

Art °.4.- ESTUDIO DE DETALLE Y ADAPTACIONES MENORES EN PROYECTOS DE URBANIZACION.

Para las exclusivas finalidades señaladas por la legislación en vigor (especialmente el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento) podrán formularse Estudios de Detalle.

Como señala el artículo 68.1 del citado Reglamento de Planeamiento los proyectos de Urbanización que se redacten para ejecutar las determinaciones previstas de este P.E.R.I., no podrán modificar sus previsiones "sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de obras."

Art °.5.- NORMATIVA PARA PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

Se regirán por lo establecido en los artículos 105 y siguientes del P.G.M.O de Alicante, referente a las normas de urbanización en los suelos urbanos y urbanizables y en la legislación vigente al respecto.

Art °.6.- OCUPACIONES Y USOS DEL SUELO.

Estarán sometidos a previa licencia los actos contemplados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los usos en las manzanas de las unidades de actuación números 1 y 2 serán: el residencial, en vivienda unifamiliar; el comercial; comunitario al servicio del polígono tal como señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y finalmente, los correspondientes a espacios libres en suelos así calificados.

Los usos en las unidades de actuación 3, 4 y 5 serán: el comercial en todas las plantas bajas; el residencial en vivienda colectiva en el resto de plantas; el docente y los correspondientes al sistema de espacios libres en los suelos así calificados.

Se admitirán en todos los usos residenciales y comerciales la instalación de oficinas y despachos de acuerdo con la normativa al respecto de las viviendas de protección oficial.

En la manzana destinada a uso comercial de las unidades 1 y 2 se admitirá la construcción de 1 vivienda destinada a guardia o administración de los locales comerciales a construir. En la parcela destinada a uso docente, también se admitirá una vivienda para conserje, guarda o administrador al servicio del centro a edificar.

Los espacios destinados los usos descritos son los que están grafiados en los planos de ordenación.

Se prohíben los usos no contemplados anteriormente y, en especial los industriales y los edificios de aparcamientos.

Art °.7.- ACCESO Y VIARIO.

Todos los edificios deberán tener acceso directo desde la vía pública.

En los usos de vivienda colectiva o plurifamiliar y comercial en planta baja de las unidades de actuación números 3, 4 y 5, los usos comerciales deberán tener acceso directo desde la red viaria, sin que exista intercomunicación con los accesos a las viviendas.

Las dimensiones de la red viaria y su distribución en viario peatonal, rodado, aceras, aparcamientos, arbolado, etc... serán expresados en los correspondientes planos de la ordenación.

Art °.8.- DOTACIONES.

Toda construcción deberá estar conectada a la red de agua potable y de saneamiento municipales.

La red de saneamiento deberá absorber las aguas pluviales para un periodo de retorno de 50 años.

Las redes de telefonía, alumbrado público, abastecimiento de energía eléctrica, televisión por cable, o fibra óptica, etc., no podrán ser vistos desde la vía pública.

Art °.9.- EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS.

En las unidades números 1 y 2, para ser edificable una parcela, además de cumplir con lo especificado en las condiciones de altura y fondo de estas ordenanzas, se precisa que se cumpla lo especificado para la construcción de una vivienda de P.G.M.O.

También en las unidades 1 y 2 y para el uso comunitario se precisa para ser edificable una parcela que admita la construcción de un edificio que tenga acceso directo desde la vía pública.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5, para ser edificable una parcela, se precisa que admita el levantamiento de un edificio con las condiciones geométricas que para estas unidades se expresan en las presentes ordenanzas.

Las edificabilidades sobre la rasante de las vías publicas medidas sobre las parcelas netas destinadas a cada uso serán las siguientes:

- Unidad de actuación nº 1 en uso residencial:
1,9427 m²/m².
- Unidad de actuación nº 2 en uso residencial:
1,6391 m²/m².
- Unidad de actuación nº 3 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto:
1,8908 m²/m².
- Unidad de actuación nº 4 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto
1,9567 m²/m².
- Unidad de actuación nº 5 en usos comercial en planta baja y residencial en el resto
1,2512 m²/m².
- Unidad de actuación nº 1 y 2 en usos comercial y comunitario:
1 m²/m².
- Unidad de actuación nº 3 y 4 en uso docente:
1 m²/m².

Art °.10.- IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES CON RELACION A LAS VIAS PUBLICAS.

a- Uso residencial en unidades de actuación 1 y 2

La edificación deberá implantarse sobre la línea de la fachada definida por la alineación a la vía pública, ocupando siempre las dos alineaciones opuestas de mayor longitud y optativamente una tercera de la menor longitud o las cuatro alineaciones que conformen la manzana.

La implantación, se realizará de la forma descrita para las dos primeras plantas, o los 6 m. desde la rasante, debiendo retranquearse la posible tercera planta un mínimo de 3m. de aquella alineación.

b- Uso comercial y comunitario en las unidades de actuación 1 y 2 y uso docente en las unidades de actuación números 3 y 4

Se implantarán libremente con la única condición de ser sus fachadas paralelas a las alineaciones oficiales, con las condiciones de accesos, ocupación y altura que se expresan en otros artículos de las presentes ordenanzas.

c- Uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

La planta baja deberá implantarse sobre la línea de fachada definida por la traza de la vía pública salvo en los testeros de los edificios que guardaran un retranqueo de 5 metros a la alineación de la traza de la vía pública.

Las edificaciones de uso residencial deberán implantarse paralelas a las vías públicas perimetrales a las manzanas con un retranqueo mínimo de 5 m. en las fachadas a las vías públicas a partir de la primera planta, excepto en los testeros de los edificios.

En caso de implantarse edificios en paralelo dando fachadas a alineaciones opuestas, la separación entre fachadas de bloques será, como mínimo, de 1,5 veces la altura del bloque.

Podrá edificarse un ático en la planta de los bloques, retranqueando 3 m. de cualquier fachada.

Art °.11.- IMPLANTACION DE LAS CONSTRUCCIONES CON RELACION A LOS LIMITES DE PROPIEDAD.

a – En uso residencial en unidades de actuación 1 y 2.

Las edificaciones, implantadas con relación a las vías públicas de acuerdo con lo expresado en el artículo 11, tendrán un fondo máximo de 12 m. contados sobre la perpendicular a la alineación exterior.

En todo caso, salvo mancomunidad de patio de manzana, quedará libre de edificación una banda de 6 metros de ancho, como mínimo, en el fondo de la parcela.

En caso de mancomunidad del patio interior, el ancho mínimo del patio, será igual a 1,5 veces la altura de la edificación que lo conforma.

b – En uso comercial y residencial en unidades de actuación números 3, 4 y 5.

Las edificaciones, en los casos en que se hubieren fraccionado las manzanas residenciales habrán de ajustarse a la tipología edificatoria prevista para esta área.

En todo caso el fondo máximo edificable abarca una banda de 12 m., tras la banda de retranqueo, a partir de la 1ª planta, de 5m., a contar de la alineación exterior de las vías periféricas del área, es decir, el fondo máximo edificable en planta baja (uso comercial)

será de 17 m. y el ancho máximo edificable de 12 m. a partir de la primera planta (uso residencial).

En todo caso, las áreas libres de cada manzana deberán ser de utilización conjunta de las viviendas construidas sobre ella.

c – En uso comercial en unidades de actuación números 1 y 2.

Los locales comerciales a construir sobre la manzana destinada a este uso, lo será mediante un proyecto único que, respetando las determinaciones de esta ordenanza respecto a ocupación, altura, edificabilidad y accesos, asigne a los propietarios de las unidades de actuación 1 y 2 sus correspondientes derechos por lo que el proyecto deberá respetar la simetría existente en la subdivisión del uso entre ambas unidades, sin que se deban producir transferencias de aprovechamiento entre ambas unidades.

En resumen, el proyecto debe asignar igual superficie construida a cada uno de los suelos situados en las unidades de actuación 1 y 2.

Art °.12.- OTRAS CONSTRUCCIONES SOBRE LA MISMA PROPIEDAD.

En cualquier tipo de uso, las únicas construcciones permitidas sobre una misma propiedad serán destinadas al servicio de las áreas libres de las respectivas manzanas (piscinas, vestuarios, pistas deportivas, etc...) y las pequeñas obras necesarias para ubicar los contenedores de basura del servicio municipal correspondiente.

Art °.13.- OCUPACION MAXIMA DEL SUELO.

- a) En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.
El que resulte de la aplicación del fondo máximo edificable de 12 metros.
- b) En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2.
El 50% de la superficie de la manzana.
- c) En uso comercial y residencial de unidades de actuación 3,4 y 5.
55% de la superficie de cada manzana
- d) En uso docente.
El 50% de la superficie

Art °.14.- ALTURA MAXIMA Y MINIMA DE LAS EDIFICACIONES.

El número de plantas que se citen en este artículo, se refiere al total de ellas desde la rasante.

A – En uso residencial de unidades de actuación 1 y 2.

Máxima: Dos plantas y ático retranqueado de acuerdo con lo ordenado anteriormente.
Mínima: Dos plantas sin ático.

La altura no podrá ser superior a 9 m. medidos en los términos del PGMO ni ser inferior a 6 m.

Se admiten semisótanos, que no sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la vía pública sin contar en el cómputo de plantas, siempre que se dediquen a garaje o dependencias auxiliares de la vivienda (trastero, calefacción, depósito de agua, etc...).

B – En uso comercial de unidades de actuación 1 y 2, comunitario y docente.

Máximo: Dos plantas

Mínimo: Una planta

La altura total, no podrá ser superior a 9 m. ni inferior a 3 m.

C – En uso comercial y residencial de unidades de actuación 3, 4 y 5.

Máxima :8 plantas

Mínima: La que pueda resultar de la aplicación de las ordenanzas.

La altura de la edificación será constante en cada tramo lineal, y en el punto medio de un tramo, la altura máxima será 4,5 en planta baja comercial más 3 m. por cada planta de pisos, medidos en los términos que señala el PGMO.

Art °.15.- ASPECTO EXTERIOR.

La composición será libre, exigiéndose el tratamiento de testeros y fachadas interiores con la misma calidad que el de las fachadas principales.

Art °.16.- ESTACIONAMIENTO.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el dominio privado destinado a uso residencial del sector.

En las unidades de actuación 1 y 2 deberá situarse el aparcamiento en el interior de la edificación.

En las unidades de actuación 3, 4 y 5 se situarán en el interior de la edificación al menos un tercio de las plazas de estacionamiento que correspondan a cada una de las manzanas.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento serán las reglamentadas en el Reglamento de Planeamiento, respetándose en los lugares de mejor accesibilidad las que preceptivamente deban destinarse a minusválidos.

Art °.17.- ESPACIOS LIBRES Y PLANTACIONES.

En los espacios libres de uso y dominio público, deberán plantarse árboles de desarrollo alto al menos de un 40% de su superficie.

En los de dominio y uso privado deberá ajardinarse al menos el 50% de la superficie no ocupada por la edificación.