

## EDICTO

**EXPTE. 79/97. REDOVAN. Plan Parcial del Sector B-5**, promovido por el Ayuntamiento (950821).

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de Abril de 1997, adoptó el siguiente

## ACUERDO

Visto el expediente de referencia y en base a los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO.

**PRIMERO.** El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de Junio de 1994 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial el 26 de Abril de 1994 y exposición pública, mediante anuncios, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 23 de Mayo de 1994; en el Boletín Oficial de la Provincia de 17 de Mayo de 1994 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 7 de Mayo de 1994, no habiéndose presentado alegaciones.

**SEGUNDO.** La documentación está integrada por Memoria Justificativa, Plan de Etapas, Estudio Económico y Financiero, Compromisos, Ordenanzas, Planos de Información y Ordenación.

**TERCERO.** El presente expediente establece la ordenación pormenorizada del sector B-5 Norte del suelo urbanizable programado, en desarrollo de las determinaciones del Plan general y se plantea su ejecución por iniciativa privada del conjunto de propietarios afectados. La actuación es conforme al Programa del Plan General aprobado en 1985 y se adecua a las determinaciones contenidas en la modificación puntual referente a los parámetros urbanísticos del sector B-5.

El criterio seguido para establecer la zonificación pretende conectar el sector a la trama urbana existente, formando viales longitudinales rodados y, perpendiculares a estos, viales peatonales, ya que por la pendiente del terreno no pueden ser rodados: Se conforman manzanas sensiblemente rectangulares de dimensiones similares acordes al uso residencial. Los equipamientos se localizan en la parte más alta del sector junto a una zona pública municipal de monte.

**CUARTO.** La ordenación propuesta cumple los estándares establecidos por el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Respecto de los equipamientos, el docente se fija su destino a guardería o preescolar, y los servicios de interés público y social se destinan a uso social, no contemplándose el uso comercial.

**QUINTO.** Se establecen los siguientes parámetros para cada una de las zonas previstas:

-Zona Residencial: Parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>; fachada mínima de 6m, fondo libre; tipología unifamiliar aislada o en fila; ocupación del 40%; edificabilidad máxima sobre parcela neta 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; altura máxima 7 m; número de plantas dos; retranqueos, en unifamiliar aislada a vial 3 m, a lindes 3 m.

- Zona de equipamiento social: Parcela mínima la total destinada a este uso; tipología aislada; ocupación del 50%; edificabilidad máxima sobre parcela neta 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ; altura máxima 7 m; número de plantas dos.

-Zona de docente: Se prevé para guardería o preescolar. Sus condiciones se regirán por las propias de estas instituciones.

**SEXTO.** Consta en el expediente informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 16 de Marzo de 1996.

### CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.

**PRIMERA.** La tramitación efectuada hasta la fecha por el Ayuntamiento es correcta de acuerdo con lo establecido en el artículo 116 de Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y artículos 127 a 130 del Reglamento de Planeamiento, por remisión del 138.2 del citado texto legal.

**SEGUNDA.** La documentación se estima completa de conformidad con el artículo 83.5 del Texto Refundido de 1992 y los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento.

**TERCERA.** Se hacen las siguientes observaciones adicionales:

1) Respecto a las dotaciones: En el suelo destinado a sistema de espacios libres de dominio y uso público no se establecen las zonas que corresponden ajardines y a áreas de juego y recreo para niños.

2) Respecto de las Ordenanzas: La norma 4.2.1 para la zona de edificación principal recoge como tipologías las definidas como Unifamiliar Aislada AU y la Unifamiliar en Fila UF de la Norma 6-2. En la primera, la Norma del Plan General establece un retranqueo no menor que la altura de la edificación o como mínimo 5 m, por lo que no se considera correcto la ausencia de retranqueos en la tipología unifamiliar en fila, ya que puede coexistir en una manzana junto con la unifamiliar aislada que sí tiene fijados retranqueos.

**CUARTA.** El expediente tuvo entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 18 de Noviembre de 1995, por lo que es de aplicación la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y en virtud de Resolución de 14 de Febrero de 1996, del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el DOGV de 4 de Marzo de 1996, dispone de prórroga para poder seguir el trámite y la aprobación conforme a las disposiciones de la legislación anterior.

**QUINTA.** La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para la adopción del presente acuerdo al amparo de lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana. Reguladora de la Actividad Urbanística, y artículos 9 y 10 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana aprobado por Decreto 77/96 de 16 de Abril del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

## **ACUERDA**

Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector B-5 de Redován, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia a que el Ayuntamiento recoja lo señalado en la consideración técnico jurídica tercera.

Con fecha 6 de febrero de 1998, el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

## **RESUELVO**

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso ordinario ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los artículos 114 a 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell.»

## **ANEXO ORDENANZAS PLAN PARCIAL B-5**

Ver artº9.b, artº12.f y artº55 de las normas urbanísticas del P.G. de Redován/2008: 111/100

### **1 GENERALIDADES**

Las presentes Ordenanzas constituyen la normativa que habrá de regir y regular la actividad constructiva en todo el sector objeto del presente Plan Parcial. El objetivo es conseguir un núcleo urbano residencial de gran calidad y densidad media.

Las presentes Ordenanzas serán de obligado cumplimiento a partir de la publicación de su aprobación definitiva. Esta obligación regirá tanto para los particulares como para la propia Administración.

El incumplimiento de las mismas llevará consigo la formación del consiguiente expediente de infracción urbanística a cargo del Ayuntamiento, según dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Título VII, Cap. I y II).

No podrá, por tanto darse principio a ninguna obra pública o privada, bien sea de nueva planta, reforma o reparación, en esta zona sin obtener antes el permiso del Ayuntamiento en la forma que establecen estas Ordenanzas.

Las licencias de obra se solicitarán conforme a los trámites establecidos en el PGOU y las Normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1.955.

Las obras, cuya licencia se haya concedido, deberán terminarse dentro del plazo previsto en las mismas. No se permitirá que una vez empezadas las mismas, éstas queden sin concluir o deforma que afecten, y perturben el aspecto del conjunto.

Los propietarios quedan obligados a mantener sus edificios, jardines y zonas verdes de uso privado en las debidas condiciones de seguridad, estética y salubridad.

La terminología y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas son las que se indican en el vigente PGOU de Redován (Documento D Reglamentación Urbanística).

Las diferencias que hubiere lugar, como consecuencia de la interpretación de la terminología empleada, se resolverá conforme a los criterios establecidos en las Normas Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante, que se consideran parte integrante de este documento, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten y complementen, aunque no se incluyan en este documento.

Se considerará elementos comunes de la urbanización los siguiente:

-Viales.

- Instalaciones de agua, luz, saneamiento, alumbrado público, etc. con todos sus elementos aparentes u ocultos.

- Las zonas verdes de uso público.

La vigencia de las presente Ordenanzas se considerará definitiva, mientras no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo establecido en el R.D.L. 1 /1.992.

Será obligación indispensable, para poder iniciar el proceso edificatorio, haberse aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del plan parcial y que las respectivas parcelas cuenten con los servicios mínimos exigidos para alcanzar la calificación de Solar, salvo en los casos en que concurran las circunstancias determinadas en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

#### **2.1 CALIFICACION. '**

La totalidad del territorio ordenado por este P.P. queda dividido en los siguientes destinos:

-Residencial unifamiliar aislada y unifamiliar en fila (UA-UF).

-Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Jardines

Areas de Juego y Recreo de niños.

- Centros Docentes.

- Servicios de interés público y social:

Equipamiento Comercial.

Equipamiento Social.

- Viales y zona de Aparcamientos.

Como usos permitidos serán todos aquellos que en principio, sean compatibles con el fundamental de cada zona. Las condiciones de uso de la zona serán las siguientes:

Vivienda: categoría 1ª según lo definido en el PGOU.

Industria: categoría 1ª según lo definido en el PGOU.

Público: Se permitirán todos los usos excepto el AD. y CT. según lo definido en el PGOU.

El uso de suelo verde Público, será únicamente el derivado de las instalaciones de recreo y juego de niños, los jardines y la construcción de elementos esenciales para las instalaciones específicas que se definan en las presentes ordenanzas, así como en los futuros proyectos de urbanización o estudios de detalle que pueda llegara realizarse.

El uso en la zona de Centros Docentes será el específico a tal efecto. Queda expresamente prohibida cualquier otra utilización no especificada.

En la zona de Servicio de interés público y social se distribuye en dos espacios:

- Equipamiento Comercial.

- Equipamiento Social.

Viales y Aparcamiento. Con uso específico para estos efectos.

## **2.2 ESTUDIOS DE DETALLE**

La ordenación propuesta se considera suficiente para la actuación directa, previa urbanización en cada manzana, sin necesidad de tramitación de Estudios de Detalle.

Sin embargo podrá realizarse cuantos Estudios de Detalle se considere oportunos para la ordenación interior de las manzanas, aperturas de calles peatonales o reajustes de alineaciones y rasantes definidas en el presente proyecto.

## **2.3 PARCELACIONES**

No se contempla parcelación alguna en el presente proyecto, no obstante, y en caso de que fuese preciso, se procederá a la parcelación de manzanas, bien individualmente o colectivamente mediante los correspondiente proyectos de reparcelación.

## **2.4 PROYECTOS DE URBANIZACION**

Los proyectos de urbanización que desarrollen este plan parcial, serán proyectos de obra, con la finalidad de poder ejecutarla infraestructura necesaria y obligatoria, para que los terrenos adquieran la calificación de Solar.

Los proyectos de urbanización se referirán a la totalidad de los terrenos ordenados por este P.P., que se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución. Englobarán los apartados de red viaria, alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y telefonía.

## **2.5 CONSERVACION DE LAS OBRAS**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las mismas, así como el de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con excepción del equipamiento escolar y comercial, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos del sector, constituidos en la correspondiente Entidad de Conservación hasta tanto el Ayuntamiento reciba definitivamente las obras.

## **3 NORMAS DE EDIFICACION**

### **3.1 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este P.P. serán las específicas de las Ordenanzas particulares para una de las zonas.

A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas, cuando se emplee términos de solar, alineaciones, volumen, alturas, ... etc. tendrán el significado taxativo que expresan las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Redován (PGOU).

Se considerará usos permitidos, los que se determinan en las Ordenanzas particulares, de acuerdo con las previsiones del P.P. considerándose como usos prohibidos, los inadecuados al uso de la parcela.

### **3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**

Tipo de edificación: Unifamiliar aislada o en fila (AU-UF).

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

Altura máxima: 2 plantas (7 metros).

Ocupación máxima: 40 %.

### **3.3 CONDICIONES HIGIENICAS**

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por el PGOU de Redován y por las HD/91.

### **3.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS**

Existe libertad de composición, debiendo en cualquier caso, respetarse las disposiciones del art. 98 del Reglamento de Planeamiento, así como las disposiciones establecidas en el PGOU. (Norma 6-10 punto 3º).

## **4 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

### **4.1 DEFINICION DE LAS ZONAS**

Las zonas previstas en el presente P. P. son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumera:

- RESIDENCIAL

- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO. Jardines y áreas de juego y recreo de niños.

- CENTROS DOCENTES. 1 centro de Preescolar o Guardería.

- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Equipamiento social y comercial.

- RED VIARIA Y ZONA DE APARCAMIENTOS.

#### **4.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

##### **4.2.1 ZONA DE EDIFICACION PRINCIPAL**

Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación principal.

TIPOLOGIA Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Unifamiliar aislada o en fila (AU-UF). (Norma 6-2 del PGOU)

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo. (Norma 6-7 del PGOU)

- Altura máxima: 2 plantas (7 metros). (Norma 6-6 del PGOU)

- Ocupación máxima: 40 %. (Norma 6-5 del PGOU) `

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. (Norma 6-4 del PGOU)

- Fachada mínima: 6 m.

- Fondo mínimo: libre.

-En unifamiliar aislada y en fila la separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle será de 3 m.

APARCAMIENTOS: se prevé una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

CONDICIONES ESTETICAS: Las condiciones estéticas se remite a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas, debiendo, en todo caso, realizarse acabados similares en conjuntos agrupados, así como evitar medianerías.

CONDICIONES DE USO: Se determina como fundamental el residencial.

Se permitirá como usos los siguientes:

a. Vivienda en categoría 10 según PGOU.

b. Industria en categoría 10 según PGOU.

c. Público: todos excepto AD (Administrativo) y CT (Comunicaciones y transportes).

##### **4.2.2 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**

Es aquella zona de dominio y uso público destinada a jardines y esparcimiento de la población. Se permitirá la plantación de todo tipo de especies arbóreas, así como la instalación de mobiliario urbano.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 1 %

-Altura máxima: 1 planta.

Deberá mantenerse un carácter formal adecuado al entorno en que se sitúa.

#### **4.2.3 CENTROS DOCENTES**

Es aquella zona de dominio y uso público, destinada a la enseñanza.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: Estando previsto para un de Guardería o Preescolar, sus condiciones se regirán por sus propias normas institucionales.

CONDICIONES DE USO: El uso fundamental será el docente.

Como uso tolerado, se permitirá la construcción de una vivienda de 120 m2 como máximo, para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

Los demás usos se consideran prohibidos.

#### **4.2.4 EQUIPAMIENTO COMERCIAL O SOCIAL.**

Son aquellos locales de dominio y uso público, destinados a los siguientes usos: salas de reunión, religioso, enseñanza, sanitario y asistencial, y cualquier otro que su índole puede ser de interés para el sector, de acuerdo con las especificaciones de este plan.

El edificio comercial será de uso exclusivo.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Edificación aislada.
- Edificabilidad: 1,00 m2/m2 como máximo.
- Altura máxima: 2 plantas.(7 metros).
- Ocupación máxima: 50 %.

Parcela mínima: La superficie total destinada a este uso.

#### **4.2.7 RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS**

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este P.P., así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

Alicante, 25 de febrero de 1998 El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo. Rosario Berjón Ayuso.