Butlletí Oficial de la Província d'Alacant
edita excma. diputació provincial d'alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
eBOP
Nº 221 de 19/11/2020

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ELCHE

11398 *APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REPARTO 78 DEL PLAN GENERAL DE ELCHE.*

EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión del día 27 de julio de 2020, aprobó la modificación del Estudio de Detalle del Área de Reparto 78 del Plan General presentada por la mercantil ASTONQUER, SL y redactada por los arquitectos D. Gerardo Sánchez Quesada y D. Francisco Fuster Selva.

ORDENANZAS ESTUDIO DE DETALLE AR-78

Esta modificación de Estudio de Detalle mantiene la edificabilidad y ocupación que fueron aprobadas en el Estudio de Detalle del año 2004 repartiéndose según volúmenes contenedores dispuestos en las siguientes zonas.

ZONAS

Zona A

- *Altura: 15m (PB+III)*
- *Ocupación: 15.546,00m2*
- *Edificabilidad: 36.000,00m2t*
- *Retranqueos: según planos*
- *Cuerpos volados: se permite un voladizo de 1m sobre los espacios de retranqueo de las edificaciones orientadas a las avenidas Manuel Martínez Valero y José Esquitino Sempere.*

Zona B.1

- *Altura: 8m (PB+I)*
- *Ocupación: 2.000,00m2*
- *Edificabilidad: 2.000,00m2t*
- *Retranqueos: según planos*

Zona B.2

- *Altura: Hasta alcanzar la altura de la edificación existente en la zona*
- *Ocupación: 39.262,00m2, de los cuales se encuentran ocupados 28.000,00m2.*

· *Edificabilidad: 33.010,00m2t de los cuales se encuentran edificados 27.000,00m2t*

· *Se establece un área edificable formando un anillo de 18m alrededor del estadio donde la planta baja debe quedar libre, debiendo llegar a ser un espacio libre porticado.*

Zona C

· *Altura: 15m (PB+III)*

· *Ocupación: 1.106,00m2*

· *Edificabilidad: 3.222,00m2t*

· *Retranqueos: según planos*

Complementariamente, se tendrán en consideración los siguientes condicionantes en los futuros proyectos:

1. *Se prevén unas zonas de uso público, a nivel de planta baja, con las dimensiones grafiadas en planos.*

   Estas zonas no podrán ocuparse por la edificación sobre cota cero, ya que se ubican en una zona de retranqueos.

   Este espacio de retranqueo no podrá ser vallado. Cualquier cierre que se quiera disponer en la parcela deberá situarse en la línea de fachada, pasando a formar parte del uso público los espacios de retranqueo.

   Este suelo de uso público previsto en las zonas de retranqueo será urbanizado en las mismas condiciones que el viario perimetral para garantizar su uso peatonal.

   En el frente del camino viejo podrán situarse rampas o accesos para aparcamientos a partir de la línea de parcela, siempre que la distancia entre las rampas y la fachada de la futura edificación sea lo suficientemente amplia para el paso holgado de los peatones.

   No se permite el vallado entre las Zonas B.1 y B.2. Además, no se permite el vallado entre las zonas B.1 y B.2 con la parcela colindante por este, debido a tratarse de un suelo calificado por el PGOU de Dotacional.

   Los espacios no ocupados por la edificación en la zona B1, dentro de cada una de las zonas destinadas a volúmenes contenedores, deberán permitir en todo caso el flujo peatonal proveniente del estadio de futbol en franjas de anchura mínima de 5,00m.
2. *El proyecto de obra de nueva planta deberá ejecutarse con una arquitectura de calidad que mejore el paisaje urbano y su integración con el entorno.*
3. *En los correspondientes proyectos de obra y apertura de las posibles actividades a desarrollar en la Zona A, se deberá disponer en sótano un aparcamiento adecuado a las condiciones de su entorno urbano y a los flujos de visitantes previstos, aparcamiento que se destinará para estacionamiento de uso público en principio del establecimiento terciario, cuyo dominio o posesión pertenezca al establecimiento de uso terciario, con las limitaciones de galibo que se*

establezcan y al menos durante el horario de funcionamiento del centro terciario, sea o no gratuito su uso.

4. *La Zona B.2 correspondiente al campo de fútbol y sus aparcamientos serán objeto de un estudio de accesos con independencia de los anteriores.*
5. *En el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las Normas de Accesibilidad vigentes, pudiendo redefinirse o ajustarse las rasantes ya que la parcela se encuentra rodeada de viales parcialmente urbanizados.*
6. *El Estudio de Detalle no ordena la sección transversal del viario circundante, sino que respeta las determinaciones que vengan establecidas en el proyecto de urbanización, y en concreto el trazado de la vía pecuaria en el "camino viejo de Alicante", según los criterios de la Consellería competente en vías pecuarias.*
7. *Por encontrarse el AR-78 en zona inundable con nivel de peligrosidad geomorfológica según los planos del PATRICOVA, las medidas correctoras adicionales serán las siguientes:*
   a. *El forjado de las plantas bajas de las futuras edificaciones se situará por encima de las rasantes definitivas de las calles circundantes según proyecto de urbanización aprobado, altura que se justificará en el proyecto de edificación según los calados obtenidos de la cartografía de la Confederación Hidrográfica del Júcar, o como mínimo de 20cm.*
   b. *La edificación que se sitúe en la zona A contará de norte a sur con una apertura central de paso en planta baja, de tal forma que dicha edificación no cause efecto barrera que pueda producir una sobreelevación del calado alcanzado por las aguas del entorno, todo ello aunque en el proyecto de urbanización de los viales del borde norte y oeste de la manzana se justifique la reducción de la escorrentía sobre toda el AR-78, y a su vez en el futuro quedaran desviadas las escorrentías provenientes del norte tras la urbanización de los viales del sector E-24.*
   c. *En los espacios de retranqueo de toda la manzana se adoptarán las siguientes medidas:*
      i. *No se dispondrán vallas o muros de cerramiento, tampoco en los lindes con otras parcelas.*
      ii. *Los desniveles entre el forjado de planta baja y los espacios exteriores de retranqueo de la edificación se resolverán en contrapendiente.*
      iii. *La fachada de la edificación garantizará su estanqueidad hasta una altura de un metro mediante el empleo de un sistema de drenaje perimetral.*
      iv. *EL sistema de drenaje de la planta sótano se conectará a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.*
      v. *Las rampas del sótano estarán sobre elevadas diez centímetros (10cm) sobre la rasante de la acera.*
      vi. *Se dispondrán respiraderos por encima de la rasante propuesta.*
   d. *Bajo rasante del terreno sólo se admiten los usos de garaje, aparcamiento y*

almacenamiento, excepto en las partes de la manzana no afectada por inundación en las que sí se admiten los usos terciarios, incluido el comercial. Se consideran partes no afectadas por inundación las zonas de la manzana que no aparecen incluidas en las Zonas Inundables de estudios más precisos que los del PATRICOVA, como son los del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Los locales terciarios en sótano adoptarán además las siguientes medidas:

i. Ventilarán a través de patio inglés que conecte con la zona exterior, sin perjuicio de resto de medidas de ventilación que fueren necesarias en la aplicación de su normativa sectorial.

ii. Las puertas, ventanas y ejecución de cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de 1,50m por encima de la cota del suelo del patio inglés.

e. La rasante de los espacios libres entre edificaciones – excepto en la zona de patio inglés – también se elevará por encima de las rasantes exteriores, si bien por debajo del forjado de planta baja. Tales espacios libres se deberán utilizar como vías de evacuación del agua, y se diseñarán de tal manera que se dispongan sistemas de retención e infiltración de las aguas pluviales, distribuidas en jardines, que sirvan para reducir las dimensiones de la red de evacuación de aguas.

f. Quedará asegurada, en situaciones de inundaciones, la accesibilidad de los servicios de emergencia a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, con aperturas permanentes a las zonasocupables durante el funcionamiento de las actividades y a través de los espacios libres entre edificaciones.

g. En cuanto a las instalaciones de saneamiento de las edificaciones de la manzana:

i. Las que discurran o puedan verter en el interior de la edificación serán estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

ii. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo de agua en sentido contrario, mediante válvula que lo impida.

h. En cuanto a otras instalaciones y elementos constructivos de las edificaciones:

i. Las cajas generales de protección se situarán a setenta centímetros por encima de la cota del forjado de planta baja.

ii. La estructura portante del edificio y sus elementos constructivos principales se diseñarán, en su caso, para evitar el colapso teniendo en cuenta una posible carga sólida transportada.

iii. La cimentación, estructura y cerramiento del edificio se calcularán para soportar la presión y la subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

i. *En base al art.14 bis 3 según Reglamento de Dominio Público Hidráulico vigente (RD 849/1986 legislación consolidada) con ocasión de la solicitud de la licencia de obras y de actividad, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese que conoce y asume el riesgo existente, así como estas medidas para la edificación. Dicha declaración se presentará integrada en el resto de la documentación exigida ante la Administración local o, en su caso, autonómica, que autorice la actividad, remitiéndose copia al organismo de cuenca para su conocimiento, con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

j. *En base al art.14 bis.4 según Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 legislación consolidada) con carácter previo al inicio de las obras el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*

8. *Por encontrarse afectado todo el núcleo de Elche por las servidumbres aeronáuticas de operación de aeronaves la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.*

DESCRIPCIÓN	**CSV**
ED modificado AR78 firmado	13065642225441712066

Elche, a 6 de noviembre de 2020

La Teniente de Alcalde de Urbanismo, Territorio,
Estrategia DUSI y Capitalidad Verde Europea
Fdo. Ana Mª Arabid Mayorga