



APROBADO POR LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO
EN SESION DE 2 MAR. 1990



EL SECRETARIO

NORMAS URBANISTICAS

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALBATERA

El presente documento, que contiene los proyectos de normas y planes de urbanismo aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento de Albatera, en sesión de día 14 de febrero de 1989 y provisionalmente el día 12 de Septiembre de 1989.

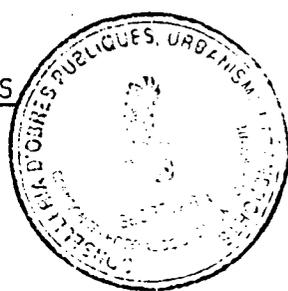
Febrero - 1989



NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALBATERA

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR.-GENERALIDADES



CAPITULO I: AMBITO DE APLICACION

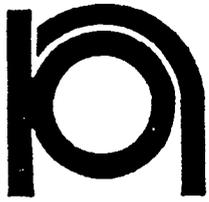
Artículo 1.- Ambito de Aplicación.-

1.- Las presentes Normas Urbanísticas, establecen la clasificación del suelo con la reglamentación detallada de usos, volúmenes y condiciones de edificación del término municipal de Albatera. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Normas la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal de Albatera (Alicante).

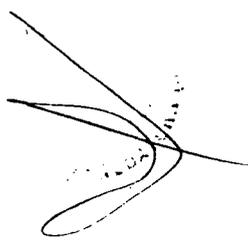
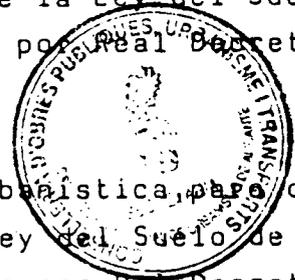
2.- A efectos de aplicación de estas Normas, solo son válidos los documentos auténticos de las Normas Subsidiarias, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciado se conserva en el Ayuntamiento de Albatera.

Cualquier persona podrá obtener certificación de los extremos que le interesen de dicha copia legalizada sin perjuicio de la tasa que imponga el Ayuntamiento por la prestación del servicio.

3.- Cuantas veces se hace alusión o referencia en las presentes Normas, en forma abreviada, a los textos legales, reglamentarios o normativa urbanística que se indica a continuación, se hace referencia a las siguientes disposiciones:



- Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 Abril 1976 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Ley del Suelo)
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de Junio de 1.978, aprobado por Real Decreto 1.259/78, (R.P.)
- Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Junio de 1.978, aprobado por Real Decreto 2107 78 (R.D.)
- Reglamento de gestión Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de 25 de Agosto de 1.978, aprobado por Real Decreto 3288 78 (R.G.)
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre (R.A.M.I.N.P.)
- El resto de disposiciones, circulares y normativa aplicable, se cita expresamente en el texto.

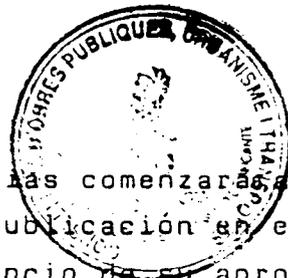




CAPÍTULO II.-VIGENCIA Y REVISION.-

Artículo 2.- Vigencia.-

Las presentes Normas Subsidiarias comenzarán a regir a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la provincia del anuncio de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, y su vigencia es indefinida, por lo que continuará en vigor indefinidamente, hasta que se apruebe en su caso, su revisión o modificación.

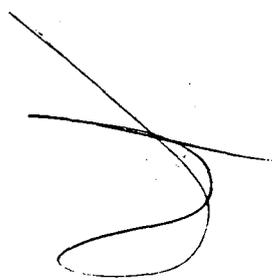


En todo lo no regulado expresamente en estas Normas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante, aprobadas por O.Ministerial de 26 de Diciembre de 1.977 y publicada en el B.O.E. de fecha 6 de febrero de 1.978.

Artículo 3.- Revisión.-

Se procederá obligatoriamente a la revisión de estas Normas Subsidiarias, si se dá cualquiera de las siguientes circunstancias:

- 1.- Si el incremento poblacional produce la saturación del suelo urbano residencial.
- 2.- Si las instalaciones industriales ocupan dos terceras partes del suelo previsto como industrial.
- 3.- En cuanto a la estructura orgánica, si se considera procedente una modificación estructural de los sistemas generales que repercuta sobre la clasificación del suelo
- 4.- También cabe la revisión por el mero transcurso del tiempo. Se establecen dos tipos de revisión por transcurso del tiempo:





- a) Una de carácter extraordinario, a los cuatro años de la puesta en vigor de las Normas Subsidiarias, sólo para el caso de que lo acuerde el Ayuntamiento para ajustar y corregir las previsiones, o como máximo dentro de los ocho primeros años de vigencia si se considera necesario efectuarla.

- b) Otra de carácter ordinario a los diez (10) años de vigencia del Plan.

Se procederá asimismo a la revisión por cualquier otra circunstancia análoga que suponga una notable alteración de las condiciones tenidas en cuenta al elaborarse el planeamiento.



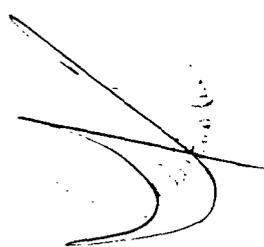
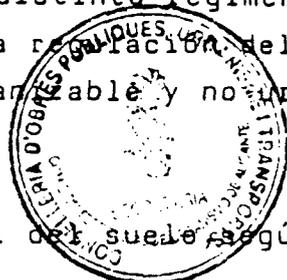


CAPITULO III.- TERMINOLOGIA.-

Artículo 4.- Definiciones.-

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los conceptos que seguidamente se relacionan tendrán el significado que se indica a continuación:

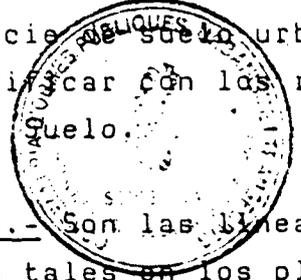
- 1.- Clases de suelo.- Nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la realización del proceso de desarrollo urbano (Urbano, urbanizable y no urbanizable).
- 2.- Zona.- División territorial del suelo según los usos asignados.
- 3.- Polígono.- División territorial del suelo, a efectos de la ejecución del planeamiento.
- 4.- Unidad de Actuación.- División territorial del suelo urbano, de superficie sumamente flexible, a efectos de la ejecución del Plan.
- 5.- Polígonos y Unidades de Actuación discontinuos.- División territorial a efectos de la ejecución del Plan que requieren para delimitar su superficie más de una línea perimetral envolvente, comprendiendo dos o más superficies de terrenos aislados entre sí.
- 6.- Manzana.- Superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales de tráfico rodado o peatonal señaladas en los respectivos planos.





7.- Parcela. Unidad registral del suelo propiedad de un único titular.

8.- Solar.- Es la superficie de suelo urbano apta para edificar con los requisitos del artículo 82 de la Ley del Suelo.

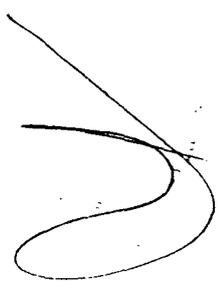


9.- Alineaciones oficiales.- Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineación.

Pueden ser, alineaciones exteriores y alineaciones interiores.:

Alineación oficial exterior o de calle: es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (viales o plazas) y las parcelas o solares edificables.

Alineación oficial interior.- Señala el límite entre la superficie de parcela susceptible de ser edificada y la que no lo es correspondiente a plazas, parques o jardines públicos o privados y zonas de equipamiento del interior de las manzanas.



10.- Finca fuera de línea. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca (imitad) por las alineaciones actuales, o aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

11.- Retranqueo.- Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

12.- Rasantes oficiales.- Son los perfiles longitudinales de las vías plazas o calles, definidos en los planos gráficos. Rasantes



actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

13.- Línea de edificación.- Es la línea que delimita la superficie construida.

14.- Altura de la edificación.- Es la distancia vertical, desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en la alineación de fachada.

En los casos de calles en pendiente la altura se tomará en el punto medio de la fachada y si ésta excediere de 20m. se formarán cuerpos escalonados de edificación, tomando la medida de la altura cada 20 m.

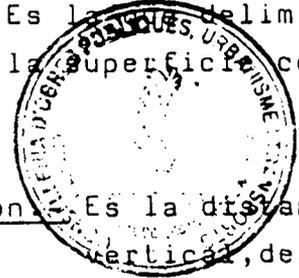
15.- Altura de pisos.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

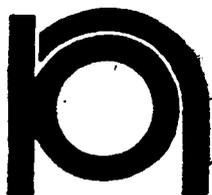
16.- Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

17.- Patio de manzana.- Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

18.- Patio interior.- Es el espacio libre situado en el interior del edificio con fines de iluminación y ventilación.

19.- Patio en fachada.- Es la superficie libre originada por retranqueos de la fachada respecto a la alineación oficial. Puede darse en todas o parte de





Las alturas del edificio, o bien solamente a partir de la planta baja.

20.- Edificio exento.- Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones - por espacios libres.

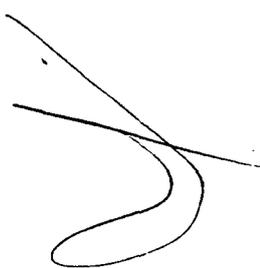
21.- Sótanos.- Son las plantas totalmente subterráneas, o - aquellas que lo son predominantemente, cuyo - techo en todos sus puntos esté por debajo de un plano horizontal trazado a 1'00 m. sobre la rasante de la calle medida en su punto medio.

22.- Semisotano.- Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio, y parte de su altura por encima de la rasante que será de 1 m. como mínimo medio de igual forma que las fachadas, y como máximo de 1.50 m.

23.- Zaguán o portal.- Es el local que existe entre la puerta de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiera.

24.- Obra mayor.- Se consideran obra mayor las obras de edificación que afectan a la estructura fundamental del edificio, a los muros de medianería y muros exteriores de la edificación (bien sean fachada interior o exterior) y las que afecten a las cubiertas o tejado de la edificación, así como a la cimentación del edificio.

25.- Obra menor.- Se consideran obra menor las obras de reparación y mejora del interior de las dependencias o locales del edificio que no afecten a elementos fundamentales del mismo, y con carácter general todas las no incluidas en la definición anterior de obra mayor.





TITULO II. NORMAS GENERALES

CAPITULO I.-CALSIFICACION Y CALIFICACION DE SUELO.-



Articulo 5º.-Clasificación del suelo.-

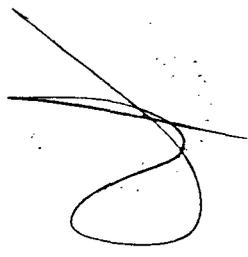
De conformidad con lo establecido en el capitulo I del Título II de la Ley del Suelo y artículos 20 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se clasifica el suelo en urbano urbanizable y no urbanizable, distinguiéndose en el suelo urbano según los usos permitidos: suelo urbano residencial y suelo urbano industrial.

Artículo 6º.- Calificación del suelo.-

El suelo urbano se califica según su destino en :

- a) Viales (peatonales y rodados)
- b) Espacios libres de uso público (zonas verdes, y deportivas).
- c) Equipamiento cultural y docente
- d) Resto de equipamiento urbano (social, asistencial, religioso, administrativo, etc.) y
- e) Superficie de edificación privada.

La calificación de los terrenos del suelo urbanizable se contendrá en los diversos Planes Parciales que lo desarrollen.





CAPITULO II.- EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 7.- Polígonos.-

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 de la ley del Suelo y 36 del Reglamento de Gestión Urbana, se delimitarán cuantos Polígonos se consideren necesarios para la ejecución del planeamiento en el suelo urbano o urbanizable, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en dichas disposiciones legales.



Artículo 8.- Unidades de Actuación.-

A los efectos del régimen de suelo, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana y para la ejecución de la Urbanización, se delimitarán cuantas unidades de Actuación se consideren necesarias de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, de oficio o a petición de parte interesada. Deberán cumplir como mínimo el requisito de ser capaz de asumir la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, pudiendo delimitarse con carácter discontinuo en el espacio.



Artículo 9.- Estudios de detalle.-

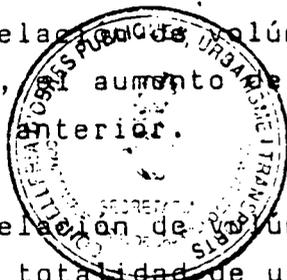
Para completar, adaptar o interpretar las determinaciones en suelo urbano, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En el suelo urbano residencial podrán formularse Estudios de Detalle para remodelación de volúmenes, siempre que cumplan las siguientes condiciones:



1ª.- Se entiende por remodelación de volúmen edificable, las distintas ordenaciones del mismo que resulten de la aplicación estricta de las Normas de Edificación a un solar determinado.

2ª.- La aprobación de una remodelación de volúmen, no supondrá en ningún caso, un aumento del mismo, definido en el párrafo anterior.



3ª.- Podrá autorizarse la remodelación de volúmenes en conjuntos que ocupen la totalidad de una manzana, siempre que el volúmen total edificado no rebase el volúmen que resultaría para la construcción normal permitida en la manzana considerada. Esta circunstancia deberá justificarse plenamente en el correspondiente proyecto.

4ª.- Se autorizará también la remodelación cuando, aún sin formar manzana completa, el solar, de superficie superior a mil quinientos metros cuadrados recaiga como mínimo a tres vías oficiales (calles o plazas) y ocupe la totalidad del espacio comprendido entre las tres o mas vías y la línea que una dos de ellos. En este caso, la edificación que en él se proyecte deberá ocultar obligatoriamente las medianeras, bien mediante cuerpos de edificio con las alturas que correspondan a las calles a que recaen las fincas limítrofes, o bien, convirtiendo las medianeras en fachadas, de común acuerdo con los propietarios colindantes, construyéndolas al propio tiempo que los otros cuerpos proyectados.

5ª.- La remodelación no autoriza a rebasar ni el número de plantas ni la altura de los edificios.

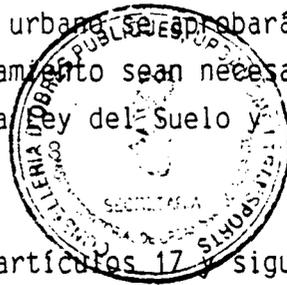




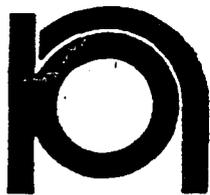
Artículo 10.- Planes Parciales.- Planes Especiales.

- El suelo urbanizable, requiere su desarrollo através de los correspondientes Planes Parciales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94.2 del Reglamento de Planeamiento.

Para las actuaciones aisladas en suelo urbano se aprobarán cuantos Planes de Reforma Interior y de Saneamiento sean necesarios, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.



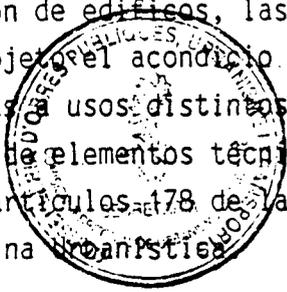
De conformidad con lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley de Suelo y 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se redactarán cuantos Planes Especiales de Protección sean necesarios para la conservación o protección sean necesarios para la conservación o protección de elementos de interés histórico-artístico . vías de comunicación, o mejora del medio urbano o rural.



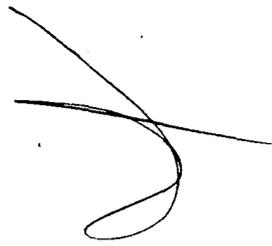
CAPITULO III- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Artículo 11.- Licencia municipal.-

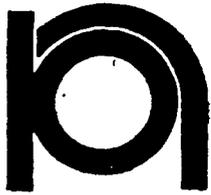
Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta - modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios, la instalación de vallas y carteles, la demolición de edificios, las actividades e instalaciones que tengan por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no de instalación de elementos técnicos, y todos los actos especificados en los artículos 178 de la Ley del Suelo y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.



El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (artículos 8,9,12, a 16 y 211) Texto Refundido de la Ley del Suelo, 9 de Abril de 1.976, Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, así como las demás normas legales aplicables.

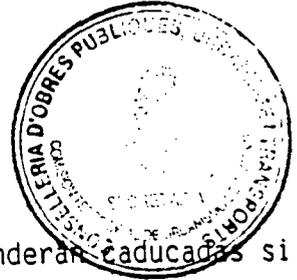


En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, usos, volúmenes y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor, estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título séptimo de la Ley del Suelo vigente (Artículo 225 y siguientes), así como el título tercero del Reglamento de Disciplina Urbanística. (artículo 51 y siguientes).



Cuando se produjeran hallazgos de interés, o de usos - no previstos de importancia, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos con los Organismos Públi - cos pertinentes.

Artículo 12.- Caducidad de Licencias.-



Las licencias concedidas, se entenderán ~~caducadas~~ si - dentro del plazo de seis meses, no se han iniciado las mismas. - Dentro de dicho plazo, y a petición del interesado podrá prorogarse el mismo hasta dos plazos más de la misma duración.

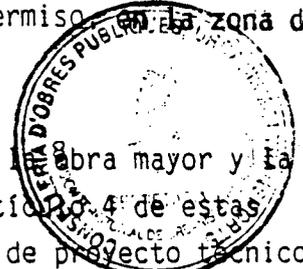


Artículo 13.- Solicitud de licencias.

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra - en este término municipal, deberá solicitarlo de la Alcaldía, - acompañando, si se trata de obra de nueva planta, modificación de distribución, de fachada o de estructura interior de la obra existente, de un proyecto técnico de la obra por duplicado.

Caso de que la obra que se proyecta realizar sea de una zona de servidumbre (carretera del estado, provincia...) deberá acompañarse un ejemplar más del Proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso ^{en la zona de} servidumbre, del Organismo competente.

A título indicativo se distingue la obra mayor y la menor según la definición contenida en el artículo 4 de estas Ordenanzas. A los efectos de exigencia o no de proyecto técnico de las obras menores, los servicios técnicos del Ayuntamiento solicitarán en su caso, certificado de técnico superior competente con referencia a este extremo.



No se exigirá la presentación de proyecto que podrá ser sustituido por un simple croquis firmado por el técnico competente, o por el propio interesado para la construcción de vallas y paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención y para aquellas otras obras menores como revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos bien en fachada o en interiores, reparaciones o cambio de puertas o ventanas y todas aquellas que no afecten de un modo fundamental la construcción del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

Se acompañará siempre a todo proyecto o croquis que se presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras y se indicará el plazo de ejecución previsto.



Artículo 13 bis.- Documentos a acompañar en toda solicitud de licencias.

A toda solicitud de licencia de obra Mayor, se deberá acompañar:

- a) Proyecto técnico por duplicado, ejemplar suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

El proyecto contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

-Memoria descriptiva en la que se exprese el cumplimiento de las normas vigentes.

-Planos:

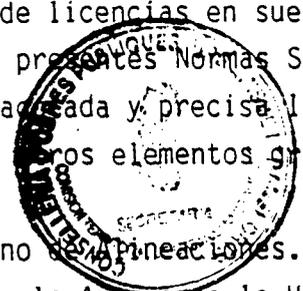
-De situación, para solicitud de licencias en suelo urbano referido al de Alineaciones de presentes Normas Subsidiarias, debiendo indicar de forma acotada y precisa la distancia de separación a esquinas u otros elementos gráficos significativos.

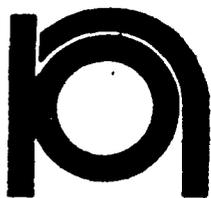
Su escala será la de dicho Plano de Alineaciones.

En suelo No Urbanizable y en suelo Apto para la Urbanización, el emplazamiento se indicará en el Plano de Zonificación correspondiente en donde se incluya la Zona, referido siempre a las de las presentes Normas y en su misma escala

-de plantas, de fachadas, de secciones, de cubiertas, estructura y cimientos, acotados a escala 1:50.

-Presupuesto con estimación global de capítulos.





- Pliego de prescripciones técnicas particulares con las determinaciones específicas que deban regir para la ejecución de las obras de que se trate.

b) Documentos acreditativos de los técnicos que vayan a llevar la dirección de las obras, con aceptación y firma de cada uno de ellos, visados por los Colegios Profesionales correspondientes.

c) Determinación del constructor de las obras con su D.N.I. o cédula de Identificación Fiscal, si fuera persona jurídica, acompañada del alta en el Impuesto de Licencia Fiscal o último recibo del mismo, ó fotocopia de una u otro, previamente cotejada.

d) Cuestionario estadístico modelo Lp, debidamente cumplimentado y firmado por el promotor y el técnico redactor del proyecto (O.M. 13-XI-68)



Se podrán, en todo caso, conceder las licencias de obras con proyectos básicos, en cuyo caso, los documentos descritos en los apartados b) y c) se presentarán al tiempo del proyecto de ejecución previo al inicio de las obras.

En caso de obras menores:

- a) Croquis o plano de situación de la finca.
 - Memoria con la descripción de las obras que se pretenden realizar!
 - Descripción de las unidades de obra y su estado de mediciones.
 - Presupuesto de las obras.
- b) La determinación del maestro de obras o persona natural o jurídica que haya de realizar las obras con los datos y documentos a que se refiere el punto c) del caso en obras Mayores.

c)

Firma del técnico competente aceptando la dirección de las obras si por la naturaleza de las mismas fuera necesaria.

Artículo 14.- Información Urbanística.

Cualquier interesado podrá solicitar que se le precisen las alineaciones y rasantes a que habrán de sujetar se las obras y se le concreten el columen y alturas edificables.

Si el terreno radicada en un polígono de edificación, cualquier persona podrá solicitar que se le informe sobre si dicho terreno es o no edificable y si, aún siéndolo se halla sujeto a alguna utilidad especial y, en su caso, las características de edificación, perímetro edificable y zonas de urbanización exterior.



Para obtener la previa información, el interesado acompañará a su instancia, el plano del polígono afectado, en el que se precisará gráficamente la situación del terreno de que se trate, determinándose con precisión su extensión total.

Cualquier interesado podrá solicitar que se le informe si determinado inmueble urbano está afectado por



algún proyecto de nueva urbanización debidamente aprobado o si se halla suspendida temporalmente la edificación.

Igualmente podrá solicitar que se le informe por escrito si determinada finca se halla sujeta o no a expropiación forzosa. Asimismo, podrá solicitar que se le informe sobre la carga urbanística proporcional al aprovechamiento que pretende obtener según el planeamiento, para conocer el equilibrio "beneficio por carga", en cuanto a cesiones obligatorias al dominio público.

Artículo 15.- Principio de obra.-

No podrá darse principio a ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados de la correspondiente licencia y del recibo que acredita haber satisfecho los derechos municipales.



Artículo 16.- Silencio administrativo por silencio.

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciera de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas ó si las obras previstas no se ajustan a las determinaciones del presente Plan y demás normativa urbanística aplicable.

Artículo 17.- Obras simultáneas de urbanización.-

Cuando se solicite licencia de edificación para edificios destinados a fines industriales, en los casos en que la parcela no tenga la condición de solar, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística. En las solicitudes de licencia para edificación residencial, cuando la parcela no tenga la condición de solar edificable por no disponer de los servicios mínimos necesarios, se aplicará lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión urbanística.



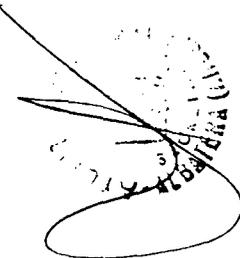
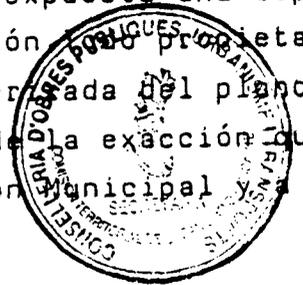
Artículo 18.- Construcción de aceras.-

Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción o de un edificio existente que se reconstruya o al que se dé mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola con sujeción al modelo oficial de la calle en que está emplazada la obra.

Las aceras que se construyan se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 19.- Fijación de alineaciones.-

EN el Ayuntamiento quedará expuesta una copia del Plano de alineaciones y zonificación. El propietario podrá pedir al Ayuntamiento copia autorizada del plano o parte de él, previa solicitud y pago de la exacción que se fije en cada caso por la Corporación Municipal y a tenor de las Tasas que estén señaladas.



Artículo 20.- Obligatoriedad de alineaciones.-

Las alineaciones y rasantes aprobadas, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que ajustarse a ellas, no pudiendo realizarse ninguna edificación sin obtener previamente sobre el terreno las alineaciones y rasantes que le corresponda a la obra, dadas por el técnico municipal.

Siempre que el propietario lo desee, se podrá levantar acta de las alineaciones y rasantes dadas, en las que firmarán el Técnico Municipal y el Director de la Obra-



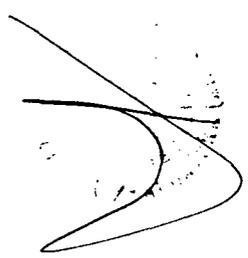
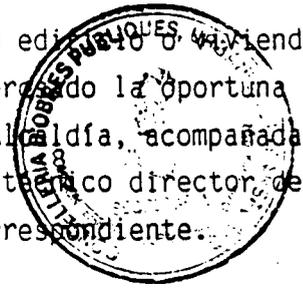
Artículo 21.- Vallado.-

Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano y que estén en zonas donde se hayan abierto los viales, - deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura mínima de DOS METROS, medidas desde el nivel de la acera o del suelo, de - biendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación según el ornato y estética que requiera.

Como se trata de vallar parcelas en zonas donde toda - vía no estén los viales abiertos, el Ayuntamiento permitirá, si lo estima conveniente, que la valla sea sustituida por una tela metálica sujeta a pies derechos, pero siempre ajustándose a las alineaciones oficiales.

Artículo 21 bis.- Licencias de primera utilización.-

Para la primera utilización de un edificio o vivienda se solicitará del Ayuntamiento por el interesado la oportuna - licencia mediante solicitud dirigida a la Alcaldía, acompañada - del certificado fin de obra firmado por el técnico director de - la misma, visado por el Colegio Oficial correspondiente.



Presentada la solicitud se pasará la misma a informe de los servicios técnicos municipales que en el plazo de siete días evacuarán certificación en que se manifestará la concordancia o - no del proyecto con las obras realizadas y con las especificaciones concretas de las licencias de obra, si las hubiere.

En caso de que en el certificado expedido por los Servicios Técnicos municipales se exprese que las obras se ajustan al proyecto y licencia concedida, se expedirá en el plazo de siete días la correspondiente licencia de primera utilización, requisito sin el cual no se concederán los servicios de agua, al - cantarillado y energía eléctrica.

Si en el mencionado certificado se expresara que las - obras no se ajustan al proyecto y licencia concedida se impedirá su uso hasta tanto se realicen las correspondientes rectificaciones.



CAPITULO IV:-POLICIA DE OBRAS.-

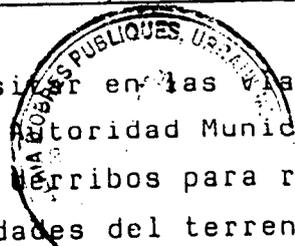
Artículo 22.-Derribos,Necesidad de licencia,vertido de escombros.-

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios,previo el correspondiente proyecto suscrita por técnico competente.Las paredes recayentes a vía pública,solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública,debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

Artículo 23.- Depósito de escombros y materiales.-

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa de la Autoridad Municipal,tie-
rras,escombros,y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar en que deberán ser depositados.



Artículo 24.- Zanjas y calicatas.-

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos.Ademas se depositará una fianza en las oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación,po-



niéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

Artículo 25.- Materiales de obra en vía pública.-

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes y, en caso de no tomar las medidas pertinentes, el propietario de las obras o el contratista de las mismas, será responsable de los daños que se ocasionen.



Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuados. Asimismo, deberá lucir una luz roja durante la noche en todo objeto y mecanismo que invada la vía pública y ofrezca peligro para el tráfico y los peatones.



Artículo 26.- Seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obras.-

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos, y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuando menos una valla que abarque toda la fachada con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior.



Las paredes recayentes a vía pública, sólo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

En calles muy transitadas o en obras cuyas características así lo aconsejen, el Ayuntamiento exigirá la colocación de redes exteriores.

En todo caso, el técnico director de la obra, dispondrá las medidas de seguridad señaladas en las disposiciones vigentes y las que juzgue oportunas en cada caso, - siendo responsables de su aplicación.

Artículo 27.- Retirada de materiales.

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle y no obstante el pago de la Tasa de ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.



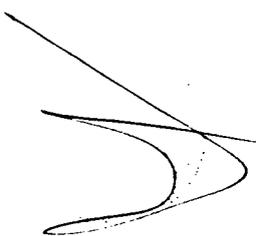
Artículo 28.- Canalones y bajantes.

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canalones y estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, de biendo efectuarse por medio de una conducción y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Asimismo, será obligado el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de TRES METROS desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

Artículo 29.- Conducciones y postes en vías públicas.

Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuante esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto en las condiciones, que previo informe Técnico dispusiera el Ayuntamiento.

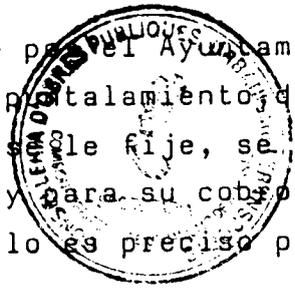


Artículo 30.- Obras de reparación urgentes.-

Cuando un edificio, pared, columna, alero de tejado, barandillas o antepechos o cualquier otro elementos de construcción, resultare amenazado de ruina y desprendimiento, de tal gravedad que las medidas a tomar no puedan diferirse sin trascendente riesgo para las personas o cosas, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar, entre tanto, las obras necesarias para evitar el peligro.

El acuerdo por el cual la Alcaldía imponga aquella obligación, requerirá previo informe técnico, el cual expresará si para evitar los graves riesgos que se precisen, resulta indispensable proceder a la urgente demolición o puedan consolidarse rápidamente las obras mediante los trabajos que se precisen o evitar, cuando menos, aquellos peligros mediante apuntalamiento y sostenes.

Si el propietario, obligado por el Ayuntamiento a efectuar las obras de reparación o apuntalamiento, dejara de cumplir lo ordenado en el plazo que se le fije, se mandará ejecutar a su costa, por la Alcaldía y para su cobro de las obras pertinentes, se procederá si ello es preciso por vía de apremio administrativo.



En caso necesario y con carácter temporal, podrá la Alcaldía ordenar que los apuntalamientos indispensables se apoyen en los inmuebles vecinos.

Artículo 31.- Andamios.-

Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos.



Los andamios deberán tener una anchura mínima de 0,80 m. de tablas, pies derechos y cuerdas que lo forman deberán de tener la resistencia necesaria para el servicio a que se destina, bajo la responsabilidad del director de las obras.

Todo andamio recayente a la vía pública, cualquiera que fuese su altura, deberá construirse de forma que permita el cerramiento en las condiciones previstas en el artículo 26.

Artículo 32.- Grúas.

Para la instalación de Grúas, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos en la circular de la Dirección General de Administración Local nº 50/1.975.



T I T U L O III

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO URBANO

Artículo 33.- Parcelación.-Normalización de fincas.-

Todos los terrenos de suelo urbano quedan sometidos a parcelación,entendiendo por ésta el sometimiento a las condiciones de parcela que se establecen en este artículo.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplan las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso.

los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60º-

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los requisitos mínimos de parcela por hallarse ésta entre solares edificados, no será de aplicación este artículo, siempre que la parcela no ofrezca problemas sanitarios.



Para obtener licencias de edificación los propietarios deberán proceder previamente, en su caso, a la normalización de fincas.

En caso de disconformidad entre ellos, el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 de la Ley del Suelo, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de delimitar la unidad reparcelable.



Artículo 34.- Solares.-

A efectos de las limitaciones establecidas en los artículos 74 y 82, de la ley del Suelo, tendrán la calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las normas máximas establecidas, o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua y energía eléctrica, la vía a que dé frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 35.- Alineaciones.-

Las alienaciones oficiales quedan grafiadas en los planos.

Con carácter previo a la edificación deberán fijarse sobre el terreno por el técnico municipal.

Para cualquier interpretación o adaptación de las mismas que se requiera, se formularán los oportunos Estudios de Detalle.



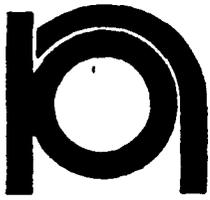
Artículo 36º.- Condiciones estéticas-Medianerías.-

Con carácter general se establecen las siguientes normas:

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad deberán ser acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

Las medianerías vistas serán tratadas con la calidad de fechada, debiendo pintarse o revestirse adecuadamente si no son de ladrillo visto o materiales nobles.



Artículo 37.- Aparcamientos.-

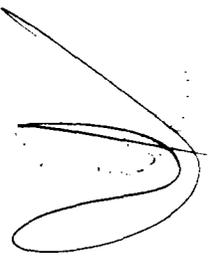
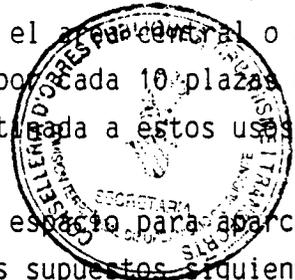
Será obligatoria la dotación de plazas de garaje en el interior de los inmuebles en los supuestos siguientes:

1.-Edificaciones con uso predominante de viviendas, situadas en las zonas de casco antiguo o de ensanche, con una parcela de superficie igual o superior a 250 m² y con un diámetro de círculo inscrito igual o superior a 15 m., cuando la previsión de viviendas sea superior a 12. A tal efecto será obligatoria una previsión de una plaza de garaje por vivienda, salvo que se destine a una planta completa a tal fin. y su capacidad fuese inferior en número de plazas de garaje al de viviendas previstas. En cuyo caso sería suficiente la previsión de la planta destinada a uso de garaje, siempre que se cubra un mínimo del 80% de las viviendas.

2.- En edificios hoteleros, comerciales, de espectáculos, sanitarios y similares, situados en el casco antiguo o de ensanche, se proveerá una plaza de garaje por cada 10 plazas de capacidad o cada 100 m² de edificación destinada a estos usos.

Será obligatoria la reserva de espacio para aparcamientos en el interior de las parcelas en los supuestos siguientes:

1.-Edificaciones con uso predominantemente de vivienda en los supuestos en los que la tipología sea de Bloque Abierto, cuando la previsión de viviendas sea superior a 12, y no se haya destinado ninguna planta completa a tal fin. En tales casos la previsión de aparcamientos se realizará en el espacio libre de parcela, y será como mínimo de una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m², de local comercial o similar.





2.-En edificios hoteleros, comerciales, de espectáculos sanitarios y similares, en los que la tipología sea de bloque -abierto, será obligatoria una previsión de plazas de aparcamiento exterior o de garaje análoga a los situados en manzana cerrada. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por las Reglamentaciones que fueran de aplicación a este tipo de edificaciones.

3.-En edificaciones destinadas a uso Industrial, situadas fuera del casco urbano, se dispondrá de una dotación mínima de una plaza por cada 5 empleados o cada 100 m² de edificación. Cuando se dispongan aparcamientos en el espacio libre de parcela si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea su forjado resistirá 0.80 m. de tierra.

En todo caso la superficie de cada plaza de aparcamiento supondrá destinar a tal fin 30 m² brutos de parcela o edificación (incluyendo accesos, rampas, etc...)



Artículo 38.- Barreras arquitectónicas.-

Será de aplicación a las viviendas construidas en régimen libre, la normativa establecida para las viviendas de Protección Oficial tendente a eliminar las barreras arquitectónicas.

En las construcciones de edificios públicos el técnico autor del proyecto de edificación, deberá justificar la inexistencia de barreras arquitectónicas y el fácil acceso de los minusválidos a todas las dependencias públicas.

También deberán adecuarse aquellas calles o vías importantes y especialmente las que comuniquen diferentes zonas de la población, así como las que conduzcan a edificios públicos y lugares de esparcimiento comunitario.



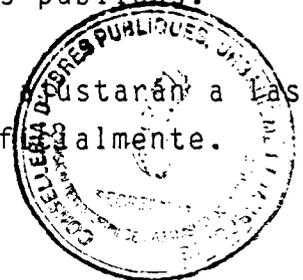
CAPITULO II.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL -
SUELO URBANO RESIDENCIAL.-

Artículo 39.- Alineaciones y rasantes.-

Las alineaciones exteriores, son las grafiadas en los planos correspondientes, y señalan el límite - que separa los suelos destinados a viales y espacios - libres públicos de las parcelas edificables.

Rasantes son las líneas señaladas en el planea miento o con arreglo a las determinaciones del mismo - como perfil longitudinal de las vias públicas.

Todas las edificaciones se ajustarán a las - alineaciones y rasantes señaladas oficialmente.



Artículo 40.- Chaflanes.-



Son los indicados en correspondiente plano de alineaciones. Sólo serán de obligada ejecución hasta - la altura de la planta baja. La longitud mínima de cha - flán vendrá regulada en función de la anchura de la ca - lle más ancha de las que confluyan:

-Si la calle es inferior a 8m. el chaflán será de 2 m.

-Si la calle es igual o superior a 8m., será - de 3m.

-Si no se adoptase la solución de chaflán en - la totalidad de la altura del edificio, ningún vuelo - de esquina que se forme, podrá sobresalir de la ali - neación de bordillo.



Artículo 41.- Parcelación mínima.-

La parcela mínima es de 80 m², y tendrá como mínimo 6 m., de fachada.

No regirá esta norma, cuando ambas parcelas colindantes se encuentren edificadas y la parcela edificable resultante no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas.

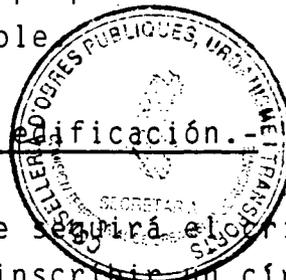
Se podrá declarar unidad reparcelable superficie inferior a manzana a efectos de rectificación de límites para normalizar la configuración de fincas, lo cual podrá acordarlo o imponerlo el Ayuntamiento.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares, si sus propietarios no se avienen, para formar solar edificable

Artículo 42.- Patios interiores de edificación.-

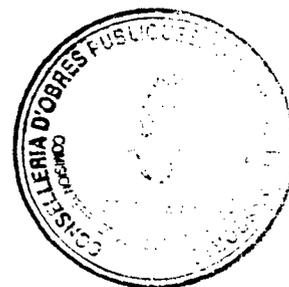
En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se pueda inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de 1/6 de la altura del patio y la superficie del patio expresada en m², sea igual o mayor a la altura del mismo expresada en m. El diámetro mínimo será de tres metros.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el parrafo anterior siempre que se haga constar en Escritura Pública inscribibles en el Registro.





Para la ventilación exclusiva de baños, aseos, despensas o trasteros, las dimensiones podrán reducirse en un 50%, debiendo tener una dimensión mínima de 0,70 m. Los patios podrá cubrirse con claraboyas y lucernarios tralúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre la coronación de los paramentos del patio, y el elemento de cubrición que ofrezca una superficie de ventilación igual o superior a la quinta parte de la superficie del patio.





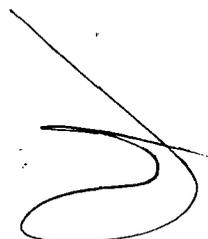
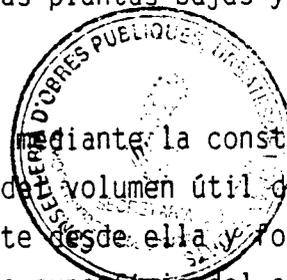
Artículo 43.- Altura de las edificaciones.-

La altura de la edificación es la distancia vertical expresada en metros entre la rasante, tomada en el punto medio de cada fachada, y el intradós del forjado de la última planta. Si la fachada tuviera más de 20 m., se descompondría en tramos de 20 m. de longitud máxima, tomándose cotas de referencia en el punto medio de cada tramo o fracción.

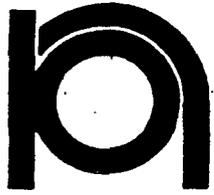
El número máximo de plantas autorizado viene definido en los planos gráficos correspondientes.

A los efectos de fijar la altura de coronación máxima, se considerará una altura de 5 m. para las plantas bajas y de 3 m. para el resto de las plantas.

La planta baja podrá desdoblarse mediante la construcción de un altillo o entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando atodos los efectos, parte de la misma. La superficie del altillo no excederá del 50 % de la superficie de la planta baja y no ocupará en fachada más del 40% de la longitud de la misma. La altura libre mínima de cualquiera de las partes en que se descomponga la planta baja, será de 2'20 m. Queda prohibido terminante el uso del altillo para vivienda.

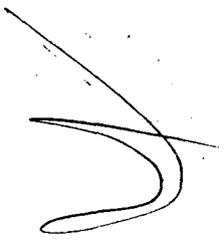


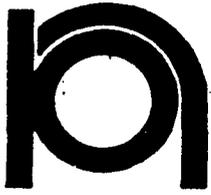
La altura mínima libre de plantas destinadas a viviendas será de 2'5m. y la altura mínima libre de plantas destinadas a locales comerciales será de 3'00 m.



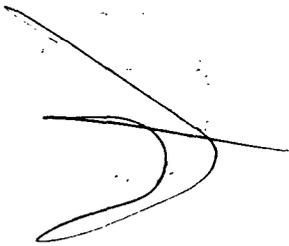
En la zona de casco antiguo a los efectos de la regulación - de altura máxima y salientes de vuelos se considerarán calles mayores de 6 m. alas siguientes:

- Avenida del País Valenciano.
- Plaza de España.
- Calle Mayor.
- Calle Mesón.
- Calle Marquesa de Dos Aguas.
- Calle Virgen del Rosario.
- Calle Carlos Molina
- Calle Ramón y Cajal.
- Calle San Antonio.
- Calle Orihuela.
- Calle Conde de Plasencia.
- Calle José García Serna (salvo el Callejón).
- Calle José Quinto, (tramo entre Ferrer Sarrió y Acequia Cox).
- Calle Ferrer Sarrió..
- Calle Pascual Canovas.
- Calle La Paz.
- Calle Conde de Albaterra.
- Calle Doctor Molla.
- Calle del Aire.
- Plaza de la Constitución.
- Calle de La Huerta.
- Calle Francisco Juan Follana.
- Calle Instituto de Colonización.
- Calle Niño Jesús (tramo entre Avda. del País Valenciano y C/ Virgen de los Dolores).
- Calle Virgen de los Dolores (tramo entre C/ del Niño Jesús y Avda. del País Valenciano).
- Calle Pio XII.
- Travesía Pio XII.





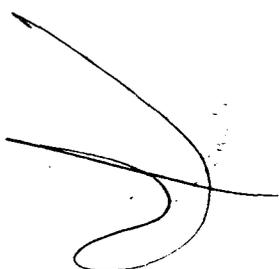
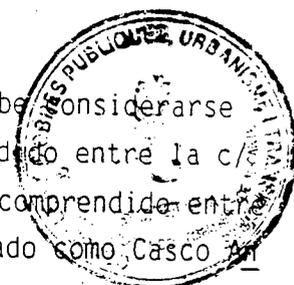
- Calle San José (tramo entre c/ Conde de Plasencia y Acequia de Cox).
- Calle José Tafur.
- Calle Travesía del Mesón..
- Calle Travesía de Francisco Juan Follana.
- Calle Radio Elche.
- Calle Canónigo Manuel Serna.
- Calle Doctor Fleming.
- Calle Angel Zaplana.
- Calle José Cánovas Serna.
- Calle Santiago El Mayor.
- Calle Mar Mediterraneo.
- Calle San Juan.
- Calle San Pedro.
- Calle Capitán Alarcón.
- Calle Virgen de Monserrate.
- Calle Virgen del Carmen.
- Calle Fortuna.
- Calle Calvario.
- Calle Unión Musical la Aurora.
- Calle Carretera a Hondón.
- Calle Vega Baja.
- Calle Dos de Mayo.
- Calle Santa Pola.
- Calle Doctor Marañón.
- Travesía 1ª Acequia.
- Calle Colón.
- Calle Angel Diez Gascón.
- Calle Acequia de Cox.
- Calle Alfonso XII.
- Calle San Miguel.
- Calle Ingeniero Serra.
- Calle Jiménez Diaz.
- Calle San Fernando.
- Calle Cooperativa Eléctrica Albaterense.
- Calle San Jaime.
- Calle Reyes Católicos

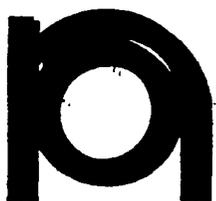




- Calle San Pascual (Tramo comprendido entre la calle San Jose y la calle San Antón.)
- Calle de la Cruz.
- Calle Oscar Esplá.
- Calle Gabriel Pérez.
- Calle Echegaray.
- Calle San Antón.
- Calle Miguel Hernández.
- Calle Miguel de Unamuno.
- Calle Cambroneras.
- Calle Carretera de la Estación.
- Calle Maestro Azorín.
- Calle Santa Lidia.
- Calle San Juan XXIII (tramo comprendido entre c/ Cambroneras y c/ San Antón.
- Calle Gobernación (Tramo comprendido entre c/ San Pascual y - c/ San José.

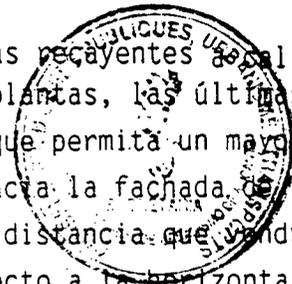
También en cuanto a la regulación de altura debe considerarse que el tramo de la Avda. del Calvario comprendido entre la c/ Fortuna y del Rey y el tramo de la c/ del Rey comprendido entre Calvario y Tollo a pesar de que se han delimitado como Casco Antiguo, en cuanto a la regulación de altura máxima se permitirán las mismas plantas (altura máxima) que en el resto de cada una de las calles.





Artículo 44.- Altura de edificios recayentes a calles con distinto número de plantas.-

En edificios con fachadas opuestas recayentes a calles que tengan asignadas distinto número de plantas, las últimas plantas de la zona recayente a la calle que permita un mayor número de alturas, podrán prolongarse hacia la fachada de la calle que permita menor altura hasta una distancia que tendrá definida por un plano inclinado 45° respecto a la horizontal y que partirá desde la línea que limita la altura de coronación de la calle de menor altura.



En edificios en esquina, recayentes a calles de distinta altura, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor altura podrá prolongarse en la calle de menor altura hasta un máximo de 20 m.

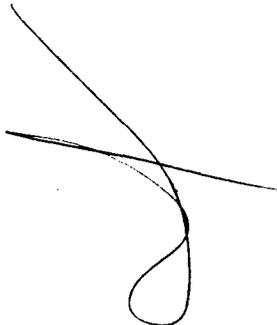
Artículo 45.- Elementos sobresalientes a cornisas.-

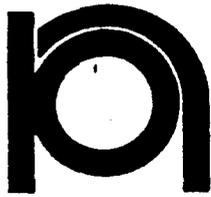
No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada, excepto antepechos con un máximo de 1,20 m de altura.

Por encima de la altura máxima establecida, se permiten las siguientes construcciones:

Las vertientes de cubierta de la edificación, la caja de escalera, el cuarto de máquinas de aparatos elevadores, y demás instalaciones técnicas de la edificación, elementos ornamentales y de jardinería, chimeneas y elementos de publicidad.

Se permitirán asimismo trasteros o desvanes que tendrán una superficie máxima por vivienda de 5 m², una altura máxima de 2'30 m. En caso de adosarse a un patio de luces deberán dejar como mínimo dos caras de dicho patio de luces totalmente libre de construcciones adosadas. No se permitirá más de un desván por vivienda.

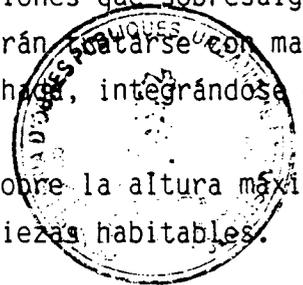




Todas las instalaciones o construcciones permitidas encima de la altura máxima, deberán emplazarse de forma que queden fuera del ángulo de visión de 45º, desde la vía pública, contando para ello la barandilla de 1,20 m. Podrán exceptuarse de tal cumplimiento, los castilletes de escalera y cuarto de maquinaria del ascensor, así como otras instalaciones técnicas que se justificasen como necesaria para la edificación de aquellos supuestos de solares cuyas dimensiones impidieran el cumplimiento estricto de la normativa señalada.

En tales casos, las construcciones que sobresalgan del ángulo de visión de 45º, deberán realizarse con materiales análogos a los que la fachada, integrándose en su composición.

En ningún caso se permitirá sobre la altura máxima construcciones destinadas a piezas habitables.



Artículo 46.- Voladizos.-

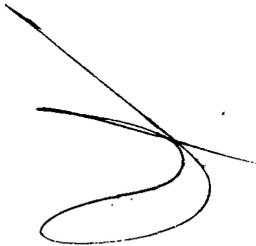
Se considerarán elementos salientes, aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

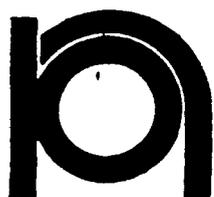
Según sus características, se distinguen los siguientes tipos: elementos constructivos propios de la edificación y elementos superpuestos.

Como Elementos Constructivos propios de la edificación se consideran los balcones o terrazas, los cuerpos cerrados o miradores, las jardineras, etc.

Los voladizos constituidos por este tipo de construcciones vienen regulados por las normas siguientes:

- A) la distancia mínima entre el entredós del vuelo y la acera será de 3,60 m.
- B) la separación mínima de las medianeras sea de 0,60 m dejando un ángulo de 45º respecto de la fachada.
- C) la longitud máxima de vuelo desde el plano de fachada vendrá determinada en función del ancho de la calle,





medido éste en el punto medio de cada tramo rectilíneo de fachada, salvo que se asigne una anchura oficial a cada calle o tramo, en tal caso se tomará esta como anchura de la calle a los efectos de la aplicación de la presente normativa.

Para calles inferiores a 6m., el saliente máximo será de 0,40 m.

Para calles de más de 10m. el saliente máximo del vuelo será de 1,25 m.

Para calles de 6 a 10 m. el saliente máximo será el 10% del ancho de la calle.

D) en caso de solares cuyas líneas divisorias en fachada coincidan en ángulo de cornijal la distancia mínima de los vuelos a la medianera será la del ancho del voladizo permitido para la calle, más 50 cm, y nunca podrá ser inferior a 1,50 ms.

Como Elementos Superpuestos a la edificación, se considerarán las marquesinas, las portadas, los escaparates y vitrinas - las molduras e impostas, los toldos, la cornisa y aleros, etc... Dichos elementos vendrán regulados por la normativa siguiente:

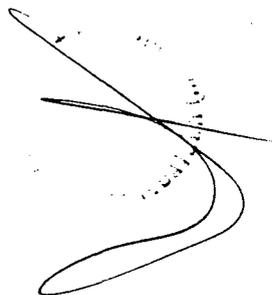
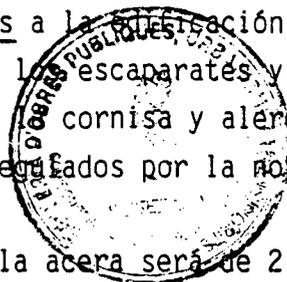
A) la altura mínima sobre la acera será de 2,10 m. salvo los escaparates y vitrinas que quedará libre.

B) la separación mínima de las medianeras será de 0,45m excepto si su vuelo no es superior a 0,15m. en cuyo caso podrá llegar hasta él.

C) la longitud máxima del vuelo desde el plano de fachada será:

-para las marquesinas, los toldos, cornisas y aleros será el ancho de la acera menos 0,50 m.

-para los escaparates, vitrinas, muestras, molduras, impostas y similares, será de 0,15 m.





Artículo 46 bis .- Escaleras.-

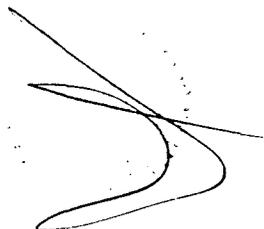
El trazado de escaleras cumplirá con las condiciones siguientes:

A) los tramos serán rectos ó curvos, con una anchura mínima que vendrá regulada en función del número total de viviendas que la utilicen.

- de 1 a 3 viviendas.- ancho mínimo 0,80 m.
- de 4 a 6 viviendas.- ancho mínimo 1,00 m.
- de 7 o más viviendas.- ancho mínimo 1,20 m.

B) Cada planta superior a la baja tendrá resuelta la iluminación y ventilación mediante hueco practicable de 1,00 m² de dimensión mínima, a través de patio de luces directamente, o indirectamente a través de galerías o bien por fachada.

Se exceptúan de esta normativa las escaleras de edificios que no sobrepasen las 4 plantas, incluida la baja, y los 15 m. de altura desde el arranque hasta el rellano más alto, y que dispongan alrededor o lateralmente de un vacío central libre de todo obstáculo a todo lo alto de la escalera, en el que puede inscribirse un círculo de al menos 1/10 del desnivel existente entre el arranque de la escalera, con un mínimo de 1'10 m. En este caso, la iluminación y ventilación podrán resolverse mediante lucernario central cuya superficie sea como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera.





Artículo 47.-Obras de reforma, ampliación o consolidación.-

En edificación a línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como -- las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de Conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Artículo 48.- Condiciones estéticas. Medianerías



[Handwritten signature]

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

Se evitará al máximo las medianerías vistas, por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada aquellas medianerías que deban quedar vistas.

Las instalaciones de tendederos en fachada, tanto interior como exterior, deberá quedar protegida de las vistas mediante celosía fija o móvil.



Artículo 49.- Accesos de vehículos a sótanos.-

Las rampas de acceso de vehículos a los sótanos tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los cuatro primeros metros desde la línea de fachada.

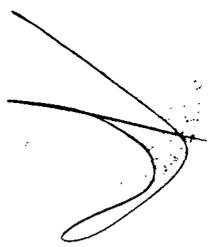
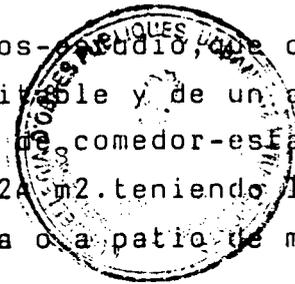
La restante rampa tendrá una pendiente máxima del 20%

Artículo 50.- Condiciones higiénico-Sanitarias de las viviendas.-

1.- Vivienda mínima.-

Toda vivienda, constará al menos de un comedor-cocina, un dormitorio de 10 m2., de un dormitorio individual de 6 m2. y de un aseo.

Se admiten los apartamentos-estudio, que constarán como mínimo de una pieza habitable y de un aseo. La pieza habitable estará compuesta de comedor-estar-cocina, de una superficie mínima de 24 m2. teniendo luces y ventilación directa a vía pública o a patio de manzana.



2.- Dimensiones mínimas de las dependencias.-

Las distintas dependencias que formen parte de la vivienda, cumplirán como mínimo las dimensiones que se consignan en el siguiente cuadro.:

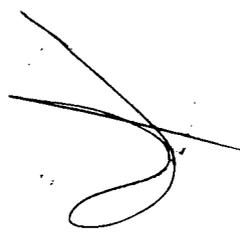
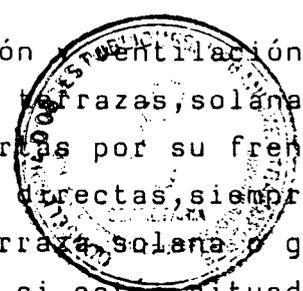
| <u>Dependencias</u> | <u>Anchos</u> | <u>Superficies</u> |
|-----------------------------|---------------|--------------------|
| Comedor..... | 3'-- | 10'-- |
| Estar..... | 1'90 | 6'-- |
| Comedor-estar..... | 3'-- | 16-- |
| Comedor-estar-cocina..... | 3'50 | 20'-- |
| Cocina (sin lavadero)..... | 1'60 | 4'50 |
| Lavadero independiente..... | 0'80 | 1'50 |
| Cocina con lavadero..... | 1'60 | 6'-- |



| | | |
|---------------------------|------|-------|
| Aseo solo..... | 1'10 | 3'-- |
| Aseo si hay baño..... | 0'80 | 1'50 |
| Baño..... | 1'30 | 4'-- |
| Dormitorio principal..... | 2'50 | 10'-- |
| Dormitorio dos camas..... | 1'90 | 8'-- |
| Dormitorio una cama..... | 1'90 | 6'-- |
| Vestibulo..... | 1'10 | 1'40 |
| Pasillo..... | 0'80 | ----- |

3.-Iluminación y ventilación.-

- a) La superficie de iluminación no será inferior a 1/10 de la que tenga la dependencia de la vivienda que ilumine.
- b) La superficie de ventilación no será inferior a 1/2 de la mínima de iluminación.
- c) Los huecos de iluminación y ventilación de dependencias recayentes a terrazas, solanas y galerías cubiertas y abiertas por su frente, se considerarán como luces directas, siempre que la profundidad de la terraza, solana o galería no sea superior a 3 m. si están situadas en fachada, patio abierto a fachada o patio interior.
- d) Los cuartos trasteros y roperos, situados dentro del ámbito de la vivienda, no se exigirá que tengan iluminación y ventilación directa siempre que en su interior no se pueda inscribir un rectángulo de 1'50 x 1'50 m.



Las despensas tendrán ventilación por una rejilla de 600 cms./2 y un lado de 20 cms. como medidas mínimas a través de la puerta. También podrá efectuarse forzada por conducto a patio cumpliendo lo establecido sobre patinillos y chimenea de ventilación regulados en estas Ordenanzas.



e) Los baños y aseos, podrán tener la ventilación forzada por patinillo, chimenea de ventilación ateniéndose a lo prescrito sobre dichos sistemas de ventilacion en estas Ordenanzas.

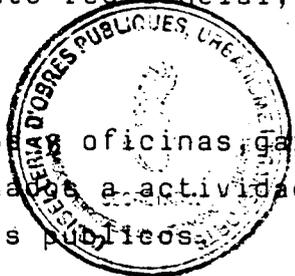
Artículo 51.- Barreras arquitectónicas.-

Todas las construcciones, tanto públicas como privadas, y fundamentalmente las de acceso al público en general, procurarán al máximo evitar las barreras arquitectónicas mediante rampas y otras medidas tendentes a facilitar la utilización por minusválidos. Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar sobre la existencia de barreras a efectos de ordenar y subsanar la deficiencia.

Artículo 52.- Usos.-

Por ser una zona eminentemente residencial, solo se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, comercios, despacho, oficinas, garages, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería y locales de espectáculos públicos.



Se prohíbe la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar. En la zona de tolerancia industrial se permitirán además industrias que no superen los siguientes límites:

- Número máximo de empleados 15
- Potencia máxima de motores 25 cv
- Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior 40 d
- Superficie máxima ocupada 500 m2.



CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE BAJA DENSIDAD

Artículo 52.1.- Condiciones de la edificación en la zona de -
baja densidad.

En la zona del suelo urbano de baja densidad, que que
da grafiado en los planos de estas Normas Subsidiarias, se -
permiten las siguientes tipologías de edificación:

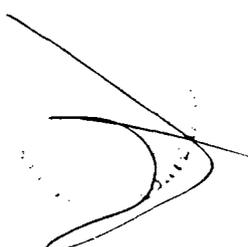
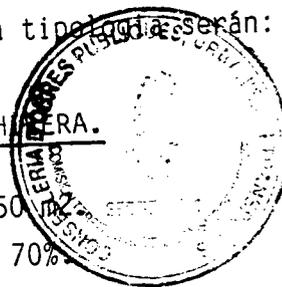
- a.- EDIFICACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA
TIPO CIUDAD JARDIN.
- b.- EDIFICACION EN BLOQUE AISLADO, DE VIVIENDAS AISLA
DAS O AGRUPADAS.

La elección de una u otra tipología, debera abarcar -
manzanas completas.

Las normas especificas para cada tipología serán:

a.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

- parcela mínima .- 150 m.
- ocupación máxima .- 70%
- altura máxima .- PB + 1.
- retranqueos mínimos .-
 - * a fachada 4 m.
 - * a lindes podran ado
sarse.
- se permiten sotanos y semisotanos.
- altura máxima de coronación .- 7,5 m.





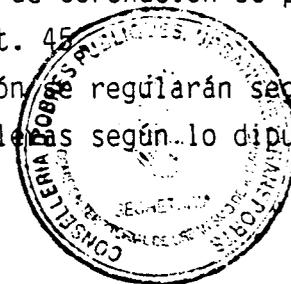
b.- EDIFICACION EN BLOQUE AISLADO.

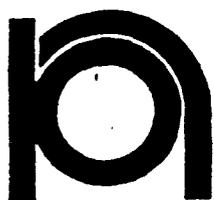
- parcela mínima .- 300 m².
- ocupación máxima .- 60%.
- altura máxima .- PB + 2P.
- retranqueos mínimos .-
 - * a fachada 4 m.
 - * a lindes 2 m.
- altura máxima de coronación .- 10,50 m.
- distancia entre bloques en una misma parcela, en cada punto, la semisuma de las alturas de cada uno de ellos.
- se permiten sotanos y semisotanos.

Los usos permitidos por ser una zona eminentemente residencial son aquellos compatibles con el uso de viviendas, - como: comercios, bares, talleres artesanales, ...

Por encima de la altura máxima de coronación se permitirán los elementos definidos en el art. 45.

Los patios de usos o ventilación se regularán según - lo dispuesto en el art. 42, y las escaleras según lo dispuesto en el art. 46.





CAPTITULO IV

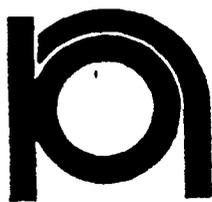
NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA "URBANIZACION SERRALBA".

Artículo 52.2.- Condiciones de edificación para la zona "Urbanización Serralba".

La zona de suelo urbano delimitada en los planos correspondientes a la Urbanización Serralba, se encuentra completamente consolidada. En este ambito, las condiciones de edificación son:

- Usos: Vivienda unifamiliar aislada. Usos públicos compatibles con vivienda.
- Parcela mínima: 2.000 m².
- Ocupación máxima de parcela: 20%.
- Edificabilidad máxima: 1,5 m³/m².
- Retranqueos: A lindes, 3m.; a viales 4 m.; le permitirá la construcción de un garaje por vivienda con una superficie máxima de 40 m² que podrá adosarse a lindes y fachada, y su altura máxima no sobrepasará los 5m.





CAPITULO V: NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA DE CASCO ANTIGUO DE SAN ISIDRO.

Ambito.-

Es el comprendido dentro del perímetro definido por la Ronda de la Estación, Ronda de Las Palmeras y F.F.C.C. Alicante-Murcia.

Condiciones de volumen.-

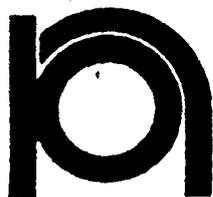
El tipo de edificación corresponde a manzana corrada con edificación en línea, permitiéndose retranquearse respecto de las alineaciones oficiales hasta un máximo de 3 m., quedando el espacio resultante de uso privado.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (7 m., a cornisa), incluyendo en este cómputo la planta baja.

La altura mínima permitida será de una planta (4 m., de altura máxima).

A las edificaciones destinadas a Equipamiento según el plano de Zonificación, se les permite una altura máxima de tres plantas (10 m.,).





Condiciones estéticas.

Las edificaciones vendrán obligadas a alinearse con las colindantes (caso de existir éstas), evitando la formación de medianeras.

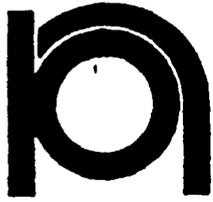
La composición de los edificios y los materiales a emplear, se ajustarán a todo momento al ambiente estético del conjunto en el que se ubica la nueva edificación.

Condiciones de Uso.

Los usos permitidos en cada zona del casco urbano, son los siguientes:

- Residencial: sólo viviendas unifamiliares.
- Industrias y almacenes: sólo talleres artesanales, comercios, oficinas y garajes.
- Usos públicos: compatibles con viviendas.





CAPITULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA "RONDA DE LAS PARCE -
LAS"

Ambito.

Es el comprendido dentro del perímetro delimitado en el -
plano de Zonificación.

Condiciones de volumen.

El tipo de edificación corresponde a manzana cerrada con
edificación en línea, permitiéndose retranquearse respecto de las -
alineaciones oficiales hasta un máximo de 3 m. quedando el espacio
resultante de uso privado.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas -
7 m. a cornisa, incluyendo en este cómputo la planta baja.

La altura máxima de la edificación será de una planta -
4m. de altura máxima.

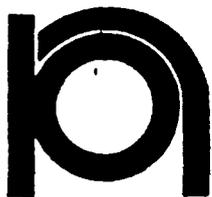
A las edificaciones destinadas a Equipamiento según el -
plano de Zonificación, se les permite una altura máxima de tres -
plantas de 10 m.

Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona del casco urbano de San
Isidro son los siguientes:



.../...



Residencial: Sólo viviendas unifamiliares.

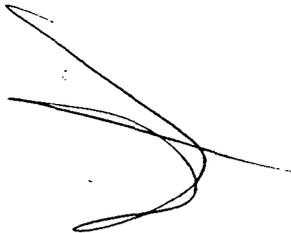
Industrias y almacenes: sólo talleres artesanales, comercios, oficinas y garajes.

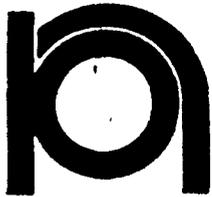
Usos públicos: Compatibles con vivienda.

Condiciones estéticas.

Las edificaciones vendrán obligadas a alinearse con las colindantes (caso de existir éstas), evitando la formación de medianeras.

La composición de los edificios y los materiales a emplear, se ajustarán a todo momento al ambiente estético del conjunto en el que se ubica la nueva edificación.





CAPITULO VII: NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA "LA BARCA"

Artículo 52.5.- Condiciones de edificación.

Ambito.

Es el comprendido dentro del perimetro delimitado en el plano de Zonificación.

Condiciones de Volumen.

El tipo de edificación corresponde a manzana cerrada con edificación en línea, no permitiéndose retranqueos sobre la alineación oficial de calle.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas - de 10 m. incluyendo en éste cómputo la planta baja. La altura mínima permitida será de una planta de 4 m., de altura máxima.

Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona del casco urbano, son los siguientes:

-Residencial: vivienda unifamiliar y edificios de viviendas colectivas (plurifamiliares).

-Industrias y almacenes: se permitirán con los siguientes límites:

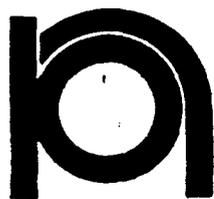
-Número máximo de empleados: 15

-Potencia máxima de motores: 25 CV.

-Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior: 40 db

-Superficie máxima ocupada: 500 m²



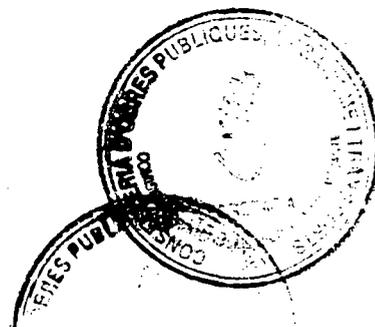


-Usos públicos: compatibles con vivienda.

Condiciones estéticas.

Las edificaciones vendrán obligadas a alinearse con las colindantes (caso de existir éstas), evitando la formación de medianeras.

La composición de los edificios y los materiales a emplear, se ajustarán a todo momento al ambiente estético del conjunto en el que se ubica la nueva edificación.





TITULO IV

NORMAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

CAPITULO I.- PARCELACION.-

Artículo 53.- Parcela mínima.-

La superficie mínima de cada parcela será de 400 m², en los cuales se podrá inscribir un cuadrado de 15 x 15 m.

La longitud mínima del frente de alineación de esta parcela será de 12 m.

Las parcelas tendrán formas regulares, a fin de evitar que se quiebren las líneas de medianería, las cuales formarán un ángulo mínimo de 60° en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra línea normal o marcada.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que esta a su vez linde con otra parcela igual o mayor que la mínima.





CAPITULO II.-CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 54º.-Superficie edificable.-

La superficie máxima de ocupación de los terrenos es del 70% de la superficie total de cada parcela.

El 30% restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

En este 30% mínimo de superficie no edificable en cada parcela, deberá asegurarse la dotación de aparcamiento suficiente para empleados, trabajadores y carga y descarga, maniobras, hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela, quedando el resto de este 30% como zona ajardinada.

Artículo 55º.- Volúmenes edificables.

El volumen edificable, es de 4 m³/m². sobre cada parcela.

Artículo 56º.- Tipología de edificación.-

Se distinguen tres tipos de edificación dentro de la parcela.

- a) Naves industriales o de almacén
- b) Bloques de oficina, representati
ción.
- c) Cosntrucciones accesorias.



Se considera espacio libre, el no ocupado por la edificación. En este espacio libre, se situará obligatoriamente una zona de aparcamiento suficiente para empleados, trabajadores, carga y descarga y el resto, zona libre de utilización privada, que no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela.

Modif. 005 200.01 :

Artículo 58 .- Retranqueos.-

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros a lindes laterales y traseros y cinco metros a fachada principal, salvo en las parcelas recayentes a carreteras en las que rejería la ley de carreteras, por tanto el retranqueo de la edificación queda fijado a 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima, tal y como se establece en los art. 25 de la Ley y 84 del Reglamento.



Los bloques representativos y administrativos comprenden los edificios destinados a usos distintos de la fabricación,tales como oficinas, despacho, salas de recepción,exposición o conferencias,laboratorios, etc.,Estos bloques deberán tener asegurada la iluminación y la ventilación directas.

Las construcciones accesorias son todas aquellas necesarias,no incluidas en los dos primeros tipos de edificación;comprenden:los depósitos elevados,refrigeración ,chimeneas,viviendas en las condicines que se fijan más adelante,etc...

Artículo 57.-Altura máxima.-

La altura máxima de la edificación permitida es de 11 m. medidos desde el punto medio de la acera de la calle a que dé frente.

Exceptuándose de este límite,las chimeneas y cualesquiera otros elementos que pudieran ser imprescindibles para el funcionamiento de la industria.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente,quedando prohibido su uso como locales de trabajo.



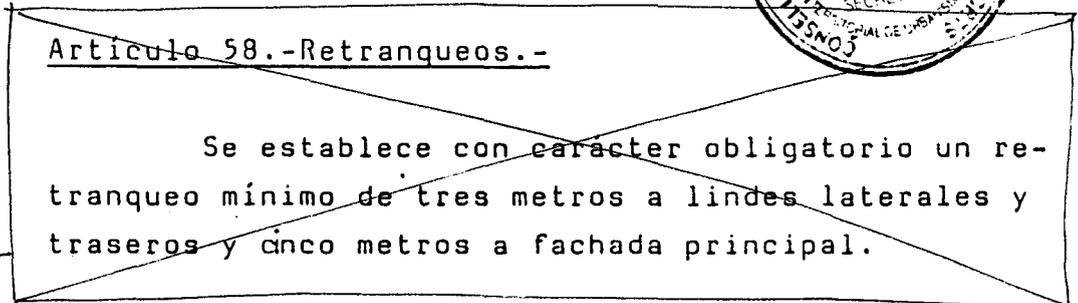
Artículo 58.-Retranqueos.-

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros a lindes laterales y traseros y cinco metros a fachada principal.

Artículo 59.-Vallado.-

Será obligatorio el vallado de las parcelas en las alienaciones de los frentes de fachada.

MODIF.
005 200.01





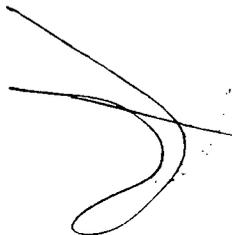
El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de cuatro metros,debiendo cumplir las siguientes características:

- a) Basamento macizo de fabrica hasta 1 m. de altura.
- b) Verja o tela metálica, celosía, seto, etc. hasta alcanzar junto con el basamento una altura mínima de dos metros, contado desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

- c) Puertas practicables diáfanas de acceso a la parcela, con un mínimo de 2 m. de altura.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se vallaran, en su parte a fachada, podrá requerir el Ayuntamiento al propietario, y en caso de incumplimiento, podrá ejecutar el cercado o vallado el Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.





CAPITULO III.- USOS:-

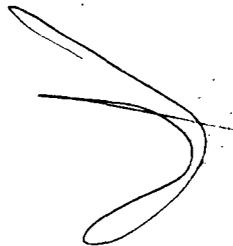
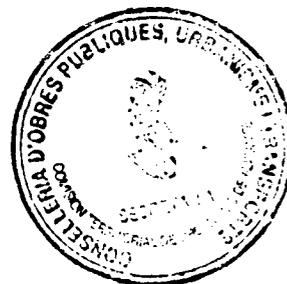
Artículo 60.-Usos permitidos.-

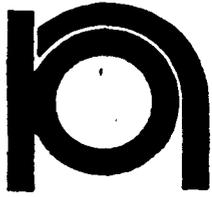
Se permiten toda clase de industrias dentro de los límites establecidos en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de .1.961, y Disposiciones que lo desarrollan, salvando las limitaciones impuestas por la legislación vigente; se permite en esta zona toda clase de industrias especialmente las actividades de almacenaje y aquellas declaradas inocuas en esta provincia de Alicante, como la manipulación, envasado, etc., de productos hortofrutícolas.

Se permiten también, comercios y oficinas, así como cafeterías y restaurantes.

Quedan prohibidas las viviendas excepto las destinadas a guardas o encargados, que figuran como tales en la plantilla del personal de la empresa. No permitiéndose a estos efectos más de una vivienda por parcela que tendrá como máximo 150 m2. de superficie.

Se permiten asimismo locales de reunión del personal o de la empresa, e instalaciones deportivas, siempre que su fin no sea lucrativo.





CAPITULO IV: CONDICIONES ESTETICAS.-

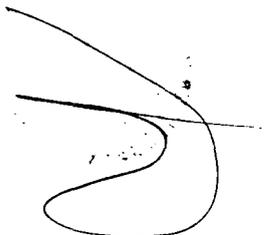
Artículo 61.- Condiciones estéticas.-

Tanto los muros y fachadas como las paredes o las cercas o vallado, deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

Se permiten los elementos prefabricados siempre que reu - nan las condiciones mínimas de la buena estructuración.

La composición el libre. Los bloques administrativos se - situarán en los accesos principales y de cara a los viales de acce - sos principales y de cara a los viales de acceso.

Los rótulos de identificación que se coloquen lo serán - dentro de la misma edificación; deberán ser realizados con materia - les inalterables a los agentes atmosféricos y, en todo caso, se po - drá imponer a la empresa la correspondiente restitución o supresión de los indicados deteriorados o en mal estado de conservación.





TITULO V

DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

Artículo 62.- Núcleo de población.-

Se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando concurra la siguiente condición:

1. Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc...

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su Desarrollo.

La parcela mínima se fija en 5.000 m².

La edificabilidad máxima permitida, es de 0,10 m²/m² de parcela.

La altura máxima de cornisa de la edificación permitida es de 7 m.

La ocupación máxima de parcela es del 20 %.

Las edificaciones se retranquearán en 0,8 m. a lindes y 4 m a fachada.





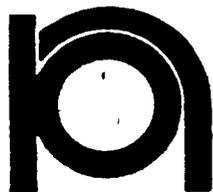
CAPITULO V .- NORMAS DE PLANEAMIENTO PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 63 .- Delimitación y Ordenación; Aprovechamiento medio.

Constituye el suelo urbanizable, las áreas aptas para la urbanización delimitadas en los planos correspondiente, las cuales podrán ser ordenados y urbanizados mediante los correspondientes - Planes Parciales que contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento - Urbanístico, observando así mismo las determinaciones específicas contenidas en estas Normas.

Al tratarse , el presente instrumento de planeamiento, de unas Normas Subsidiarias y por tanto, no existir distinción de categorías de programado y no programado en el suelo urbanizable, no corresponde determinar el aprovechamiento medio en la forma requerida por el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento, para el - suelo urbanizable programado. A efectos de la cesión legal del 10% del aprovechamiento medio éste será el de cada Plan Parcial dentro de su ámbito.





Artículo 64.- Prescripciones para el desarrollo por -
Plan Parcial del suelo urbanizable.-

En el Plano de Sectorización, vienen determinados los diferentes sectores en los que se divide el Suelo Urbanizable para su desarrollo por Planes Parciales.

Cada Plan Parcial obarcará uno de esto sectores.

La gestión del Planeamiento se acometerá por polígonos, - pudiendo coincidir polígono con sector, cuando así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento.

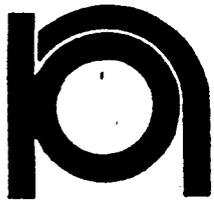
La delimitación de polígonos podrá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial, cuando no fuere así, o hubiere no edificarse la delimitación establecida, se seguirá el - procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de - Gestión Urbánistica.

Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se ejecutarán mediante los correspondientes Proyectos de - Urbanización. que observarán los requisitos materiales y formales establecidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en Título VI de las presentes normas.

Dentro del ámbito del suelo urbanizable se distinguen los tipos siguientes:

- A.1.- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE AMPLIACION DEL CASCO URBANO DE ALBATERA.
- A.2.- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.
- A.3.- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.
- A.4.- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE AMPLIACION DEL CASCO URBANO DE SAN ISIDRO.

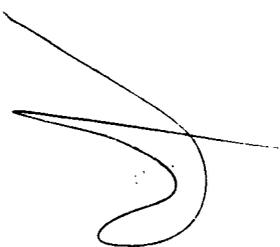
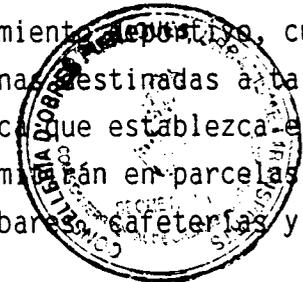




A continuación se determinan las condiciones urbanísticas que regularán cada uno de los tipos de Suelo Urbanizable y que deberán ser completadas con las normas referentes a las dotaciones, servicios y espacios libres.

| <u>TIPO</u> | <u>A.1</u> | <u>A.2</u> |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| PARCELA MINIMA (m2) | 200 m2 | 2.000 m2 |
| OCUPACION MAXIMA (% S/PARCELA NETA) | 60% | 20% |
| EDIFICABILIDAD (MAX. S/PARCELA NETA) | 1.5 m2/m2 | 0.2 m2/m2 |
| TIPOLOGIA | U.A. U.F (1) | U.A. |
| Nº DE PLANTAS MAX. (2) | 3P | 2P |
| SITANCIAS A LIMITES | 4 m a fachada 3 m a lindes si es U.F. | 4 m a fachada 3 m a lindes |
| USOS PERMITIDOS | (3) | (3) |

- (1) .- U.F.- Tipología definida como unifamiliar adosada o en fila se actuará por manzanas completas.
- (2) .- Sobre el número de plantas máximo autorizado se permitirán las construcciones definidas en el artículo 52 bis, Asi mismo se autorizarán sótanos y semisótanos.
- (3) .- El uso previsto es esencialmente el de residencial permitiendose otros usos compatibles como comercios, oficinas y servicios, así como las dotaciones comunitarias y de esparcimiento, deportivo, cultural y religioso en las zonas destinadas a tal fin y con la reserva específica que establezca el Plan Parcial. Igualmente se admitirán en parcelas independientes, usos de tipo bares, cafeterías y establecimientos hoteletros.



Modif. 005 200.01 :

Artículo 64 bis.-

En el suelo urbanizable industrial (A.3) se cumplirán las siguientes prescripciones.

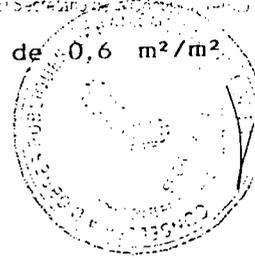


- 1.- La magnitud mínima que abarcará cada Plan Parcial será la de cada uno de los sectores.
- 2.- El volumen máximo edificable será de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta.
- 3.- La parcela mínima edificable será de 800 m^2 , con una fachada mínima de 15 m.
- 4.- La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 70%.
- 5.- El uso predominante será el industrial.

En el Suelo Urbanizable Residencial de Ampliación del casco urbano de San Isidro (A.4), se cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- La magnitud mínima que abarcará cada Plan Parcial será de 30.000 m^2 , siempre que no queden porciones residuales inferiores a esta superficie.
- 2.- El volumen máximo edificable será de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta.
- 3.- La parcela mínima será de 200 m^2 .
- 4.- La altura máxima permitida será de 2 plantas (7,00 m)
- 5.- El uso predominante será residencial.

CONSELLER DE URBANISME
CONSELLER DE URBANISME
URBANISME



Albuñol, a 26 de Abril de 1.995
ING. TECN. EN O.B. MUNICIPAL

Juan Gelardo Segura

Juan Gelardo Segura



Artículo 64 bis.-

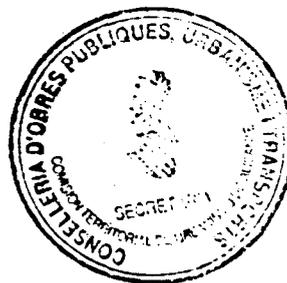
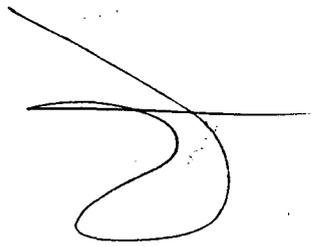
En el Suelo Urbanizable Industrial (A.3) se cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- La magnitud mínima que abarcará cada Plan Parcial será de 90.000 m², siempre que no queden porciones residuales inferiores a esta superficie.
- 2.- El volumen máximo edificable será de 0,8 m²/m² de parcela neta.
- 3.- La parcela mínima edificable será de 800 m², con una fachada mínima de 15 m.
- 4.- La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 70%.
- 5.- El uso predominante será el industrial.

En el Suelo Urbanizable Residencial de Ampliación del casco urbano de San Isidro (A.4), se cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- La magnitud mínima que abarcará cada Plan Parcial será de 30.000 m², siempre que no queden porciones residuales inferiores a esta superficie.
- 2.- El volumen máximo edificable será de 0,6 m²/m² de parcela neta.
- 3.- La parcela mínima será de 200 m².
- 4.- La altura máxima permitida será de 2 plantas (7,00 m)
- 5.- El uso predominante será residencial.

Modif.
005 200.01





TITULO VI

NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 65.-- Ambito de aplicación.--

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

Artículo 66.- Abastecimiento de agua.-

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

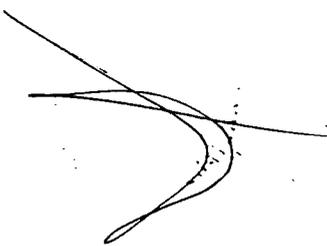
Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m3. por Ha y día.

Artículo 67.- Saneamiento.-

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.





La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluente vierta a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

Artículo 68.- Energía eléctrica y alumbrado.-

La dotación mínima de energía eléctrica, para uso doméstico será de 0'6 KW. h. por habitante.

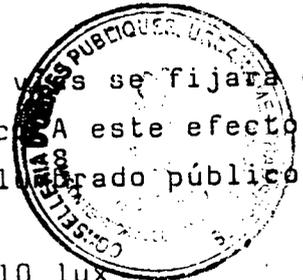
Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico, serán subterráneas en las calles de nueva apertura.

En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvaguardar el aspecto estético tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

- En vías principales..... 10 lux
- En vías secundarias..... 5 lux





Artículo 69.- Red viaria.-

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose en cuanto a su anchura a las distintas clases de vías que requiera la densidad del tráfico previsto en el desarrollo del planeamiento parcial en cada caso.

Queda expresamente prohibida la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las zonas residenciales. En consecuencia, queda prohibido dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas.

Artículo 70.- Estacionamiento.-

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación por el interior de las parcelas.

La reserva obligatoria, será la siguiente:

- Viviendas: Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Hoteles: Un mínimo de plazas igual al 80% de plazas hoteleras.
- Industrias-1 plaza por cada seis productores.





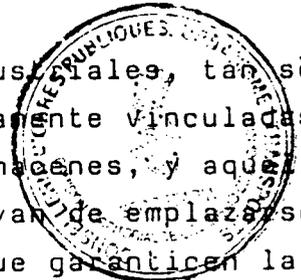
TITULO VII

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 71.-Ordenación del suelo no urbanizable
propriadamente dicho.-

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su Desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85,2 de la Ley del Suelo, solo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que - hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población según ha quedado definido en estas Normas Urbanísticas.

Respecto a instalaciones industriales, tan sólo se permitirán las que estén necesariamente vinculadas a terrenos agrícolas como granjas y almacenes, y aquellas otras que por sus características hayan de emplazarse - aisladas en el medio rural, siempre que garanticen la seguridad, salubridad y no contaminación mediante la aplicación, en su caso, de las necesarias medidas correctoras.



Las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

Para viviendas:

-Parcela mínima.- Se corresponde con la definición del concepto de núcleo de población y se fija en 5.000 m².



-Edificabilidad máxima permitida.- Es de 0,10 m²/m² de parcela con una ocupación máxima del 20% de superficie.

-Altura máxima permitida.- Es de dos plantas con un máximo de 7 m de altura de cornisa.

-Retranqueos.- Las construcciones guardarán una separación a linderos de parcelas contiguas a 3 m., salvo conformidad expresa del propietario colindante.

Las distancias de las construcciones y valles de toda clase a los caminos, se regirá por lo dispuesto en el artículo 73 de estas Normas Urbanísticas.

-Para tareas agrícolas.- No podrán ser otras que aquellas directamente relacionadas con la propia finca sobre la que se asienten, y habrán de ajustarse, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

-Tipo de edificación: libre.

-Altura máxima 7 m., se exceptúan silos, depósitos de agua y aquellas instalaciones análogas que requieran mayor altura en razón de su propia función.

-Ocupación máxima: 15%.

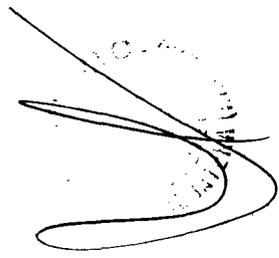
-Retranqueos a linderos: 3 m.

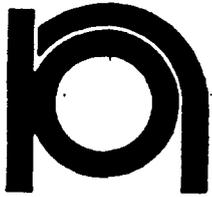
-Distancias a caminos de construcciones y valles se regirán por lo dispuesto en el artículo 73.

-Parcela mínima: no se fija.

- Las edificaciones para instalar motores de riego no superarán los 40 m².

-Las edificaciones para guardar aperos de labranza.- refugios de labor, cobertizos agrícolas, etc., no superarán los 30 m², en estos casos no se requerirá proyecto de obra, sino diseño de planta con aval técnico competente.





-Para fines sociales o de utilidad pública.

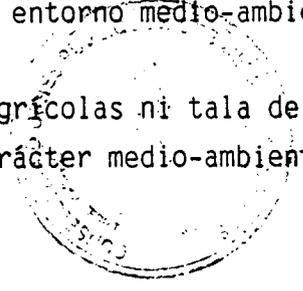
Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio y el destino público o social, así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc...) con la finalidad que haya de cumplirse deberán ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

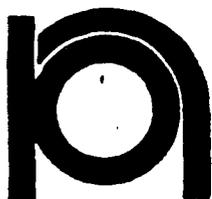
- a) Edificabilidad máxima 0,4 m²/m².
- b) Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificadas con carácter previo al otorgamiento de la licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40%.
- d) Retranqueos a lindes y fachada de 10 m.

Artículo 72.- Normas específicas para el Suelo no Urbanizable de protección especial.

El Suelo no Urbanizable de protección especial está constituido por los terrenos actualmente propiedad del Ayuntamiento de Albaterra, que se incluyen dentro del suelo clasificado como no urbanizable, y en ellos, no podrá realizarse construcción alguna. Tan solo cabrá autorizar, con carácter excepcional, instalaciones de servicio público que deberán adecuarse al entorno medio-ambiental.

No se admitirán transformaciones agrícolas ni tala de arbolado, debiéndose preservar y proteger el carácter medio-ambiental de la zona.



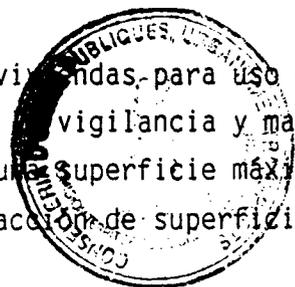


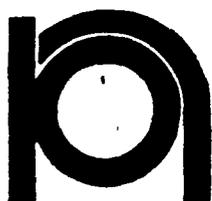
Artículo 72.- Normas específicas para el Suelo No Urbanizable -
Deportivo.

Las condiciones de edificación en este tipo de suelo se -
rán las siguientes:

- 1.- Índice máximo de edificabilidad bruta: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$. (la edificabilidad se entiende aquí como superficie construida cubierta).
- 2.- Altura máxima: 10 m. (se exceptúan las instalaciones específicamente deportivas, cuya altura permitida será la necesaria para el uso al que se destinan).
- 3.- Ocupación máxima de parcela: 70% (se contabilizarán - en este cómputo todas las instalaciones y edificaciones cubiertas o no. El 30% restante se destinará a espacios libres públicos y aparcamientos).
- 4.- Usos permitidos: Se permiten toda clase de instalaciones deportivas, así como centros culturales, de esparcimiento y ocio. Se permiten también bares, cafeterías, restaurantes y comercios. Se establece la limitación de que la suma de superficies destinadas a usos no específicamente deportivos, no sobrepasarán el 10% de la superficie total calificada como suelo no urbanizable deportivo.

Se permiten igualmente visitas para uso exclusivo del personal encargado de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones, con una superficie máxima de 120 m², por cada 10.000 m² o fracción de superficie construida.



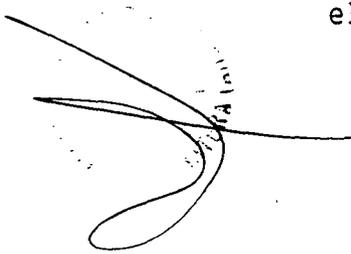
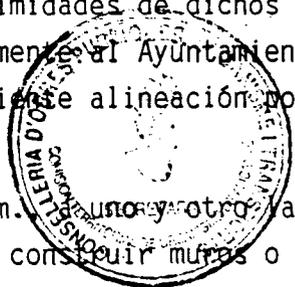


Artículo 73.- Zona de protección de vías de comunicación.

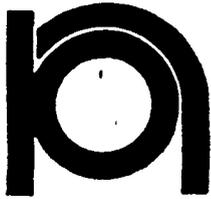
En las zonas inmediatamente colindantes a las vías de comunicación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, especialmente a la Ley de Carreteras y su Reglamento, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 71 de estas Normas.

- 1.- Carreteras nacionales, Autopistas y resto de carreteras se regirán por lo dispuesto en la legislación de carreteras.
- 2.- En caminos o carreteras de dominio público municipal habrán de cumplirse:
 - Línea de edificación: Quedan fijados a ambos lados del camino o de la carretera a una distancia de 10 m a contar desde el eje de los mismos.
 - Línea de vallado: Quedan fijados a ambos lados del camino o de la carretera a una distancia de 6 m, a contar desde el eje de los mismos.

La competencia para autorizar la concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, correspondrán exclusivamente al Ayuntamiento, debiéndose fijar en cada caso la correspondiente alineación por el Técnico Municipal.



- 3.- Vías férreas: En una zona de 5 m. a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan abertura o salida sobre el camino. En cualquier caso, se precisará de la autorización de RENFE como requisito previo a la licencia para toda construcción, apertura de zanja, plantaciones, etc., que se proyecte realizar, a menos de 20 m., a cada lado del ferrocarril.



Artículo 74.-Zona de protección de cauces públicos.

Las construcciones que lindan con cauces públicos deberán dejar una zona de servidumbre de 15 m., de ancho desde la línea de deslinde de dicho cauce. Esta zona de servidumbre podrá destinarse a espacio libre de uso público.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la materia.

Artículo 75.- Area circundante del Cementerio Municipal.

Es la constituida por los terrenos delimitados en los planos, en torno al Cementerio. En esta zona, quedan prohibidas totalmente los usos residenciales, las explotaciones ganaderas, granjas de animales, y en general cualquier actividad cuyo destino esté en contradicción con lo dispuesto en el reglamento de policía mortuoria.

Con esto se dan por terminadas las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamientos de Albaterra.

En Valencia para Albaterra, Febrero de 1989.

APROBADO POR LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO
EN SESION DE 2 MAR. 1990
EL SECRETARIO

Fdo.: Andrés Castrillo López
Ingeniero de Caminos.
Director de PRODEIN-URBANISMO.
Urbanista A.I.U.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALBATERA

ANEXO: JUSTIFICACION Y REGULACION DEL SUELO URBANO
EN EL AREA QUE COMPRENDE LAS MANZANAS DE
TOLERANCIA INDUSTRIAL Y BAJA DENSIDAD
EXCEPTUADAS DE APROBACION DEFINITIVA

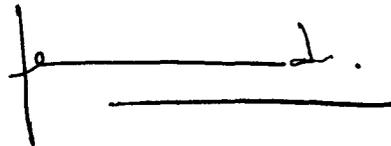
REDACCION DEFINITIVA INCLUYENDO
MODIFICACION DE UA-12 POR ATENCION DE
ALEGACION

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

29 ENE. 1991

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo





ANEXO
**JUSTIFICACION Y REGULACION DEL SUELO URBANO EN EL
AREA QUE COMPRENDE LAS MANZANAS DE TOLERANCIA
INDUSTRIAL Y BAJA DENSIDAD EXCEPTUADAS DE
APROBACION DEFINITIVA**

I MOTIVACION DE LA JUSTIFICACION Y REGULACION

El acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 2 de Marzo de 1.990, exceptuó de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del término:

"El área que comprende las manzanas calificadas de Tolerancia Industrial (T.I.) y como de baja intensidad situadas al Norte de la CN-340 y manzanas calificadas como de baja densidad situadas al Sur de la mencionada carretera".

por este motivo se presenta este anexo para que con su tramitación se consiga:

- 1º El desarrollo ordenado del Suelo Urbano mediante un justo reparto de Cargas y Beneficios en la zona afectada.
- 2º La Aprobación Definitiva de la totalidad del Suelo Urbano.

II JUSTIFICACION Y REGULACION DEL SUELO URBANO

II.1 Justificación

La justificación de su inclusión como suelo urbano proviene de que los terrenos incluidos, cuentan con accesos rodados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, incluso, según zonas, con alumbrado público.

Según se recoge en el plano 1 de esta justificación, donde se grafían con dos niveles los grados de dotación de los terrenos.

GRADO 1º: Calles dotadas de todos los servicios urbanísticos: acceso rodado, alcantarillado, agua potable, suministro de energía eléctrica,



pavimento de aceras, calzadas
alumbrado público.

GRADO 2º: Calles dotadas de los servicios:
accesos rodados, alcantarillado, agua
potable y energía eléctrica.

Dentro de la justificación de Suelo Urbano se debe tener en cuenta que si bien principalmente la existencia de servicios antes citados corresponde a las calles principales (perpendiculares o radiales) la propia trama urbana y la ordenación del suelo, e incluso la consideración del Planeamiento anterior condicionan la delimitación de este suelo como urbano; dada la incoherencia de la exclusión de porciones de manzanas o de manzanas enteras que tienen en algunos de sus lados servicios.

Esta justificación se complementa con la previsión de los mecanismos que a continuación se establecen, para que las calles de la trama antes citada que no posean servicios, en el desarrollo de las Normas se doten de ellos, según lo expresado en el Art. 78 del Texto Refundido.

II.2 Regulación del Suelo Urbano

Coherentemente con la justificación anterior se establece en este anexo como mecanismo que garantice la adecuada ejecución de las Obras de Urbanización necesarias la delimitación de Unidades de Actuación; conforme a lo establecido en el Art. 117.2 del texto refundido y Art. 36 del Reglamento de Gestión.

Este anexo contempla la delimitación de 12 Unidades de Actuación, estando desde la UA-1a a la UA-11 inclusive, dentro de la Zona Suspendida de Aprobación y la UA-12 fuera de la Zona Suspendida.

III CRITERIOS TECNICOS PARA LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

- 1º Se han delimitado las unidades de forma que permitan la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento, es decir cada unidad de actuación contempla la parte de suelo correspondiente



a cesiones con la parte de suelo destinado a la edificación de una forma equilibrada.

Independientemente cada unidad de actuación incluye los viales y zonas verdes en su caso correspondientes a su ordenación directa.

- 2º El criterio de delimitación en referencia a la extensión de la superficie de suelo incluida en cada unidad ha sido operativo en el sentido de definir unidades que por su tamaño siendo suficientes para permitir un justo reparto de cargas y beneficios posibilitan su desarrollo independiente con un alto grado de viabilidad.
- 3º El criterio de delimitación en referencia al porcentaje de cesión (oscilan de un 31,439% a un 37,83%) ha sido que las unidades mantengan un equilibrio, premiando de alguna forma con un porcentaje inferior de cesiones aquellas unidades que por la ordenanza de aplicación o por lejanía al núcleo urbano puedan tener menos previsiones de desarrollo.
- 4º Otro criterio de delimitación ha sido excluir aquellas superficies que están consolidadas o que han contribuido a la implantación de servicios urbanos, todo ello inspirado en el criterio de justo reparto de las cargas y de operatividad en la gestión, considerando que la gestión se simplifica cuando el suelo incluido no soporta una estructura de propiedad compleja.

IV JUSTIFICACION URBANISTICA NUMERICA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

A continuación se relacionan las Unidades de Actuación delimitadas dejando constancia que las superficies relacionadas parten de una medición directa sobre la planimetría existente entendiendo por ello que deben considerarse como datos indicativos, a determinar precisamente en el desarrollo de cada unidad, tras el levantamiento topográfico y replanteo de alineaciones de las vías sobre el terreno.

En cada Unidad de Actuación se relacionan las siguientes datos:



UNIDAD UA - 1a

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 1a

- 1 5.208 m2
- 2 1.692 m2
- 3 0
- 4 3.516 m2
- 5 32,48%
- 6 27 - 28
- 7 Tolerancia Industria T.I.



UNIDAD UA - 2

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 2

- 1 13.407 m2
- 2 4.383 m2
- 3 690 m2
- 4 8.334 m2
- 5 37,83%
- 6 29 - 30 - 31 - 32
- 7 Tolerancia Industria I.I.



UNIDAD UA - 3

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes, (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 3

- 1 16.251,25 m2
- 2 4.398 m2
- 3 1.671,25 m2
- 4 10.182 m2
- 5 37,34%
- 6 31 - 32 - 33 - 34
- 7 Tolerancia Industria T.I.



UNIDAD UA - 4

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 4

- 1 13.789,5 m2
- 2 4.614 m2
- 3 0
- 4 9.175,5 m2
- 5 33,46%
- 6 1 - 2 - 3 - 7
- 7 Baja Densidad



UNIDAD UA - 5

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 5

- 1 24.289,25 m²
- 2 7.634,5 m²
- 3 0
- 4 16.654,75 m²
- 5 31,43%
- 6 13 - 14 - 15 - 16
- 7 Baja Densidad



UNIDAD UA - 6

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 6

- 1 15.297,75 m2
- 2 5.388 m2
- 3 0
- 4 9.891,75 m2
- 5 35,26%
- 6 16 - 17 - 18
- 7 Tolerancia Industria T.I.

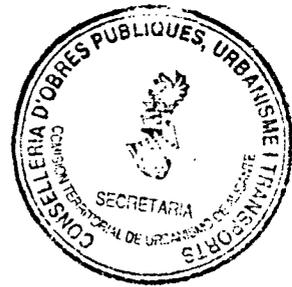


UNIDAD UA - 7

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 7

- 1 18.657,75 m2
- 2 6.572 m2
- 3 0
- 4 12.085,75 m2
- 5 35,22%
- 6 9 - 10 - 11 - 19 - 20
- 7 Tolerancia Industria T.I.



UNIDAD UA - 8

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 8

- 1 33.463 m2
- 2 11.846 m2
- 3 144,5
- 4 21.472 m2
- 5 35,83%
- 6 4 - 5 - 6 - 8 - 11 - 12
- 7 Baja Densidad



UNIDAD UA - 9

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 9

- 1 15.218,5 m²
- 2 5.234,5 m²
- 3 0
- 4 9.984 m²
- 5 34,39%
- 6 41 - 42 - 43
- 7 Tolerancia Industria T.I.



UNIDAD UA - 10

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 10

- 1 11.755,5 m²
- 2 3.890,5 m²
- 3 0
- 4 7.865 m²
- 5 33,09%
- 6 41 - 42 - 43 - 47 - 48 - 49.
- 7 Tolerancia Industria T.I.

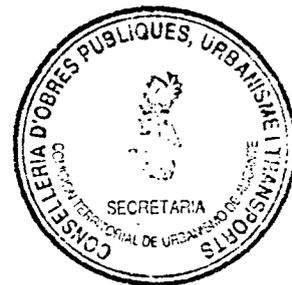


UNIDAD UA - 12

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 12

- 1 21.267 m²
- 2 5.103,5 m²
- 3 2.546
- 4 13.617,25
- 5 35,96%
- 6 44 - 45 - 46 - 47 - 48
- 7 _____



UNIDAD UA - 11

- 1 Superficie de suelo incluida dentro de la Unidad de Actuación.
- 2 Superficie de suelo destinada a viales.
- 3 Superficie de suelo destinada a zonas verdes (si las hubiera).
- 4 Superficie destinada a la edificación.
- 5 Porcentaje de cesión.
- 6 Enumeración de las Parcelas incluidas total o parcialmente.
- 7 Calificación de las manzanas.

UNIDAD UA - 11

- 1 9.899 m2
- 2 3.651 m2
- 3 0
- 4 6.248 m2
- 5 36,88%
- 6 18 - 19 - 20
- 7 Baja Densidad

V

FIJACION DEL SISTEMA DE ACTUACION JUSTIFICACION

Inicialmente se establece como Sistema de Actuación el de COMPENSACION, para la totalidad de las Unidades de Actuación definidas considerándose que en función del Ar. 155 del Reglamento de Gestión este podría ser sustituido de oficio o a petición de los interesados.

Como justificación de su determinación de acuerdo con el Ar. 153 del Reglamento de Gestión, se considera que el Sistema de Compensación, dado que tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo, es el indicado dado que las necesidades en las zonas delimitadas parten del propio interés de los propietarios en su gestión, existiendo casos puntuales donde la administración actuante puede tener un interés urbanístico; independientemente los medios económico-financieros del Municipio condicionan a que inicialmente la gestión se realice por la propiedad.

Independientemente, por la estructura de la propiedad y las criterios de delimitación de las Unidades de Actuación parece asegurado el interés y colaboración de la iniciativa privada.

VI

REDACCION DEFINITIVA DE LA JUSTIFICACION Y REGULACION

En atención a la Alegación nº 3 presentada por D. Juan de Dios Serna Mascarell, de fecha 18/9/90 registro de entrada 2.122 aceptada en sesión plenaria, el presente documento es la Redacción Definitiva que incluye la modificación en plano y texto (parámetros de la UA-12) referente a la Alegación antes citada aceptada.

ALICANTE, 18 de noviembre de 1.990

MIGUEL ANGE VILLAR PAYA
Arquitecto

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

29 ENE. 1991

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo