

ANEXO

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR

DETERMINACIONES

Artículo 1. Red primaria de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.

En el suelo urbanizable no programado (de la anterior legislación), la previsión de sistemas generales debía ser complementada por los propios programas de actuación urbanística. Este papel lo desempeña ahora el propio documento de homologación.

Se define como Red Primaria Viaria, lo siguiente:

- La Autopista A-7 exterior al ámbito de actuación
- El Camí d'Altea
- El trazado de la futura Variante de Altea, con el ámbito del dominio público correspondiente

Se define como Red Primaria de Zona Verde, el espacio de protección de 100 m.

Artículo 2. Delimitación del sector.

Se mantiene la delimitación vigente en el Plan general como sector SUNP-5, colindante con suelo urbano.

Artículo 3. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

El Plan General vigente en su Cap. 5. - objetivos y criterios de la ordenación, incide en los siguientes aspectos:

“Calificar como Urbanizable No Programado a aquellos terrenos con exclusividad que poseen un grado de consolidación alto, pero no lo suficientemente, ni posee los servicios urbanísticos adecuados como para ser calificados como urbanos. También se incluyen sectores próximos al núcleo central en previsión de completar su estructura.

En todos ellos, como se recoge en la información gráfica del Plan, la delimitación del sector abarca una zona más amplia de la propiamente ocupada por la edificación. Esta propuesta se encamina únicamente a dejar abierta una puerta, a la iniciativa privada, que contando con los posibles beneficios de obtener suelo urbanizado libre, intente llevar adelante la programación y ejecución del sector, compromiso que no puede establecer hoy día el Ayuntamiento, por la envergadura y volumen del tratamiento que tales sectores exigen.

En caso de que la iniciativa privada no lleve a cabo el desarrollo de estos sectores, únicamente en otra revisión del planeamiento superior, se podría considerar el incluir estos sectores en el programa de actuación municipal.

La capacidad del municipio llega a su límite con el gran esfuerzo de gestionar el desarrollo, especialmente de infraestructura, de los nuevos suelos urbanos, que por

otra parte no admitan mas demora en el tiempo, ni otro sistema de actuación mas propicio.”

Se mantienen las directrices marcadas por el plan general.

#### Artículo 4. Condiciones que han de satisfacer las actuaciones integradas.

Las Actuaciones Integradas que se desarrollen para la ejecución del sector, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Deberán enlazar con elementos de la red viaria en funcionamiento, desarrollando la red primaria viaria establecida en esta homologación.
- Deberá aportar la correspondiente cesión de red primaria de forma que cada Unidad de Ejecución ceda un porcentaje similar.
- La Unidad de Ejecución atenderá a ámbitos homogéneos conforme a la ordenación pormenorizada establecida.
- La primera Unidad de Ejecución que se desarrolle deberá realizar las conexiones de abastecimiento, saneamiento y energía correspondientes al sector.

#### Artículo 5. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

El límite Noroeste del sector está constituido por la autopista E 15, A 7, de titularidad estatal, siendo Autopistas del Mare Nostrum S. A. la concesionaria del Estado. Por lo que en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado y en especial de su Reglamento aprobado mediante el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre se deberán cumplir las siguientes limitaciones:

Zona de dominio público. 8 m contados desde la arista exterior de la explanación. Coincide en este caso con la valla de separación de la autopista, constituye el límite físico sobre el terreno del sector.

Zona de servidumbre. 25 m contados desde la arista exterior de la explanación. Afecta al sector en lo que es hoy el camino de Europa, uso compatible con la servidumbre y que se mantiene en la ordenación proyectada.

Zona de afección. 100 m contados desde la arista exterior de la explanación. Todas las distancias anteriores son iguales para Autopista que para Variante Línea limite de edificación. Línea situada a 50 m para Autopista y a 100 m para Variante, contados desde la arista exterior de la calzada (línea blanca).

Se incluye el trazado de la futura Variante de Altea de acuerdo con lo señalado en en el Informe del Ministerio de Fomento y de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo.

#### Artículo 6. Establecimiento de área de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.

Se establece como área de reparto única el sector del plan general denominado SUNP 5, que se delimita con precisión en el plano 9. Con una superficie total medida sobre plano de 180.309 m<sup>2</sup>. Se tolerarán modificaciones de la superficie total determinadas por una medición más precisa pero manteniendo los límites físicos grafiados en planos.

El aprovechamiento tipo se fija en 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, de uso característico residencial.

A los efectos de cómputo de la superficie edificable se descontarán los 9.958,43 m<sup>2</sup>s correspondientes a caminos ya afectos de titularidad pública.

#### Artículo 7. Condiciones de conexión e integración.

Las Unidades de Ejecución deberán enlazar con las infraestructuras generales de saneamiento, abastecimiento y red viaria por el Camí dels Alguers.

La primera unidad de ejecución ejecutará el depósito de agua previsto en la ordenación.

La red primaria de zona verde incluye el ámbito de afección de la red primaria entre la zona de 100 m de afección de la red primaria viaria propiamente dicha.

La red primaria viaria afecta al sector es:

- Futura Variante de Altea
- Camí dels Alguers
- Acceso a Suelo urbano Foia Blanca
- Superficie del Sector: 132.634,48 m<sup>2</sup>s

Red Primaria Viaria: 26.549,00 m<sup>2</sup>s

- Red Primaria Zona Verde: 21,125,52 m<sup>2</sup>s
- Total Red Primaria: 47.674,52 m<sup>2</sup>s

#### FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUNP 5

Usos permitidos:

1. Uso Residencial, permitido en Vivienda Unifamiliar y Vivienda Plurifamiliar.
2. Uso Garaje-Aparcamiento, permitido en: Vivienda Unifamiliar, sótano o semisótano, espacios abiertos anejo a local comercial.
3. Uso Comercial, permitido en: Comercio de uso diario, restaurantes y bares.
4. Uso Turístico-Hotelero, permitido en: Establecimientos hoteleros y de interés turístico.
5. Uso Industrial, no permitido.
6. Uso Público, permitido en: Usos culturales, centros de congresos, auditoriums, museos, exposiciones, biblioteca.
7. Uso Religioso, permitido en: Templos parroquiales y anexos.
8. Uso Administrativo, permitido en: Tenencia de Alcaldía.
9. Usos Sanitarios y Asistenciales, permitido en: Dispensarios, clínicas, casas de socorro, guardería infantil.
10. Uso de Enseñanza, permitido en: Escuelas de enseñanza primaria.
11. Usos Recreativos, permitido en: Estudios, danza, pintura, etc.
12. Usos Deportivos, permitido en: Centros polideportivos, instalaciones deportivas cubiertas.
13. Usos de Comunicaciones y Transportes, permitido en: Estafeta de correos, central telegráfica, central telefónica.

Aprovechamiento tipo: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Índice de edificabilidad bruta: 0,32 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Vías urbanas: Se mantendrán como calles públicas de doce metros de ancho, los actuales caminos perimetrales del sector, camino de Els Alguers, camino de Europa, camino de Altea y camino privado límite Este.

Tipología: edificación aislada. La proporción de usos terciarios a incluir en el sector, se admitirá como un uso compatible con el residencial dominante.

Número de viviendas: 425 uds.  
Parcela mínima: 800 m2.  
Uso del equipamiento propuesto: asistencial  
Superficie total del ámbito: 180.309 m2.

## FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR SUNP 5

Condiciones de conexión con las infraestructuras:

- Deberán enlazar con elementos de la red viaria en funcionamiento, desarrollando la red primaria viaria establecida en esta homologación.
- Deberá aportar la correspondiente cesión de red primaria de forma que cada Unidad de Ejecución ceda un porcentaje similar.
- La primera Unidad de Ejecución que se desarrolle deberá realizar las conexiones de abastecimiento, saneamiento y energía correspondientes al sector.

Criterio de división en unidades de ejecución:

La Unidad de Ejecución atenderá a ámbitos homogéneos conforme a la ordenación pormenorizada establecida.

Criterio de ejecución de la Unidad "B"

- Al ejecutar la unidad de ejecución "B" se construirá la rotonda de red primaria para la conexión del Camí dels Alguers con el Camí d'Altea, que pertenece a la unidad de ejecución "A". Asimismo se enlazará con la red de abastecimiento de agua y desagües que termina en sus proximidades.

- Se deberá solicitar la autorización previa para la conexión con la EDAR de Benidorm a la Entidad de Saneamiento de la Comunidad Valenciana, estableciéndose como condición que se realicen las actuaciones de ampliación de planta previstas.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### (A) GENERALIDADES Y DEFINICIONES

#### A.1.- Generalidades

##### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación pública y privada en el ámbito del Sector "Park del Sol" del Plan General de Ordenación Urbana de Alfaz del Pi, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana.

##### Artículo 2. Obligatoriedad

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro del ámbito de su aplicación.

### Artículo 3. Interpretación de las ordenanzas

Para todos aquellos aspectos que no estén considerados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

#### A.2.- Terminología de conceptos por orden alfabético

### Artículo 4. Alineaciones.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras. Se clasifican en:

- Alineación exterior o lindero frontal: La que delimita la parcela con la vía pública de acceso rodado.
- Alineaciones interiores (linderos posterior y laterales): Las que fijan los límites de la parcela con otras de la misma manzana.

### Artículo 5. Altura de la edificación.

Es la distancia, medida verticalmente, comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y la cara inferior del forjado horizontal de cubierta. Dicha rasante no podrá superar en mas o menos una diferencia con respecto a la de la acera, medida en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

### Artículo 6. Altura de planta.

Es la distancia comprendida, en cada planta, entre caras superiores de forjado.

### Artículo 7. Altura libre de planta.

Es la distancia comprendida entre el pavimento terminado de cada planta y la cara inferior del forjado de la planta inmediatamente superior.

### Artículo 8. Capacidad de vivienda.

Es el número máximo de viviendas que pueden edificarse sobre el área de referencia.

### Artículo 9. Densidad de viviendas.

Es el cociente resultante de dividir la capacidad de vivienda por la superficie del área de referencia.

### Artículo 10. Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

#### Artículo 11. Edificación agrupada.

Es la situada en parcelas independiente con edificación adosada, formando fila con otras edificaciones.

#### Artículo 12. Unidad de ejecución.

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

#### Artículo 13. Fase.

Es la ejecución parcial, de la unidad de ejecución por alteración debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan.

#### Artículo 14. Índice de edificabilidad bruta.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) es el coeficiente, expresado en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable.

Índice de edificabilidad de parcela = (Sup. Edif. Sobre parcela) / ( Superficie de parcela)

Índice de edificabilidad del sector = (Sup. Edif. Lucrativa total) / (Superficie del sector)

#### Artículo 15. Índice de ocupación.

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

#### Artículo 16. Línea de fachada o de edificación.

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

#### Artículo 17. Parcela edificable y parcela mínima.

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

#### Artículo 18. Planta baja.

Es aquella cuyo pavimento se sitúe entre las cotas +1,50 m. y -1,50 m. Respecto de la rasante en la línea de fachada.

En los terrenos en pendiente cuando más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de fachada en que esto ocurra definirá una distinta planta baja.

En los casos de parcelas a viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la parcela.

#### Artículo 19. Planta sótano.

Es toda aquella situada por debajo de la definida como planta baja.

#### Artículo 20. Planta de piso.

Es toda aquella situada por encima de la definida como planta baja.

#### Artículo 21. Rasante.

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de las obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

#### Artículo 22. Retranqueo.

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

#### Artículo 23. Superficie ocupada.

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

#### Artículo 24. Superficie edificable.

Es la superficie total, suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera ó, en su defecto, del terreno de contacto con la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, en función del índice de edificabilidad (expresado en  $m^2t/m^2s$ ) que tenga asignado.

## Artículo 25. Unidad de ejecución.

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el Plan Parcial tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas de reparcelación.

## (B) RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

### B.1.- Calificación del suelo.

#### Artículo 26. Calificación de zonas

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

- Red Primaria.
- Red viaria.
- Zonas residenciales.
- Zona verde.
- Equipamientos.

#### Artículo 27. Red primaria.

La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural, tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Está incluido en el Sector un tramo de la Red Viaria Primaria.

#### Artículo 28. Zonas residenciales.

Uso predominante: Residencial.

Incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, pudiendo así mismo incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con las viviendas.

Usos compatibles: Terciarios.

Incluye los usos correspondientes a actividades propias del sector terciario, tales como oficinas e instalaciones comerciales, hoteles, servicios de distribución, exposición y equipamientos privados.

#### Artículo 29. Zona verde.

Area de Juego: Son aquellas colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m de diámetro, debiendo tener siempre 200 m<sup>2</sup>s de

superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la red viaria.

Jardín: Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m<sup>2</sup>s en que sea inscribible un círculo de 25 m de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

#### Artículo 30. Dotaciones de equipamiento público.

El equipamiento puede ser:

-Educativo-cultural: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

-Deportivo-Recreativo: recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

-Asistencial: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

-Infraestructura-servicio urbano: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

-Administrativo institucional: sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

#### B.2.- Estudios de detalle.

#### Artículo 31. Estudios de detalle, función.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan Parcial los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

A. El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan Parcial.

B. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no pueden transvasar edificabilidad entre manzanas.

### B.3.- Parcelaciones.

#### Artículo 32. Parcelación.

Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

#### Artículo 33. Parcela mínima.

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 800 m<sup>2</sup>. En las dotaciones se podrá reducir, adaptándose a la necesidad concreta.

#### Artículo 34. Plano parcelario.

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

#### Artículo 35. Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

#### Artículo 36. Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no serán menores que la parcela mínima, y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización estas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal con los considerandos previstos en el artículo 82 de la LRAU.

### B.4.- Proyectos de Urbanización.

#### Artículo 37. Generalidades.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento de la C.V. (Art. 140), así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial los proyectos de Urbanización podrán abarcar una o varias unidades de ejecución, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. Por este motivo el diseño y ejecución de los proyectos de urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Unidades de Ejecución, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios sobre la base de las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las reflejadas en los siguientes artículos.

#### Artículo 38. Red viaria.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán soladas con losas prefabricadas de hormigón o baldosa hidráulica, se proyectará una fila de alcorques paralela a cada bordillo.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones del Ministerio de Fomento.

#### Artículo 39. Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán en base a dos redes separativas:

Red de Fecales con vertido a la EDAR de Benidorm, que discurrirá por el centro del viario rodado del sector.

Red de Pluviales con imbornales en el viario distribuidos según indique el Proyecto de Urbanización, y vertido al Canal Bajo del Algar.

- Velocidad de circulación del agua, 0,5 m/seg.
- Cámaras de descarga, se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 l.
- La distancia máxima entre pozos de registro, será de 50 m.
- Las conducciones irán bajo zonas de servicios o calzada.

#### Artículo 40. Red de agua.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías de 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible de 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas libres.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo la resultante de una previsión de consumo de 200 litros por habitante y día, con punta de 2,4.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego según la normativa municipal.
- Se instalarán hidrantes para la extinción de incendios dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/seg.

#### Artículo 41. Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación, 5.000 w/viv. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentarios o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
- La red de alta tensión será subterránea, con conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión será subterránea, con conductores aislados de 0,6 a 1,0 Kv. De aislamiento, directamente enterrados en zanja.

#### Artículo 42. Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea, de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 v. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor. Las farolas serán de 3 o 4 m en acero galvanizado o fundición.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta presión, según las necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí, y otra no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera mas alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,00 m. Para las vías de acceso e interiores del sector, de acuerdo con la recomendación del Documento n1 12 (1075), 20 edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Uniformidades:

$$(L. \text{ Mín.}) / (L. \text{ Med.}) = 0,4$$

$$(L. \text{ Máx.}) / (L. \text{ Med.}) = 0,5$$

Deslumbramientos: molesto > 5. Perturbador = 20.

### C. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

#### C.1.- Normas Generales.

#### Artículo 43. Marco de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

#### Artículo 44. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística. El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con el artículo 73 de la LRAU.

#### Artículo 45. Proyectos.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (Ajardinamiento, iluminación exterior, etc.) Accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

#### C.2.- Condiciones de las obras en relación con la vía pública.

#### Artículo 46. Acceso a parcelas.

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho mínimo de 2,50 m. Y como máximo dos accesos de 5 m de ancho.

El usuario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

#### Artículo 47. Rampas.

Cuando sea necesaria la construcción de rampas debido al desnivel del terreno, o bien para acceder a los aparcamientos en los sótanos de los edificios, estas tendrán una pendiente máxima del 16 %.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 m contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

#### Artículo 48. Obras en las parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El usuario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

#### Artículo 49. Aparcamientos.

- Aparcamiento en el interior de las parcelas. El número total de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, será como mínimo de una plaza por cada vivienda edificada.

Si en una parcela se construyesen mas de 10 viviendas, se añadirá una plaza más por cada diez que se construyan.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de estas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será como mínimo de 20 m<sup>2</sup>/plaza.

- Aparcamientos en la vía pública.

Se permiten aparcamientos en línea, anexos a la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento imprescindible para estacionar.

### C.3.- Condiciones de ocupación y Edificabilidad.

#### Artículo 50. Retranqueos.

Las fachadas de la edificación deberán situarse respetando como mínimo los siguientes retranqueos:

- a linderos frontales a calle con acceso rodado: 3,00 m.

Para usos terciarios se permite reducir este retranqueo a 0,00 m en el lindero con la red primaria en la planta baja.

- a linderos laterales y posteriores: 3,00 m.

#### Artículo 51. Cerramientos de parcela.

El límite de la parcela en su frente y en los linderos laterales y posterior podrá materializarse con un cerramiento tipo que se fije para toda la manzana. Se resolverá respetando un diseño adecuado y garantizando las condiciones de resistencia, durabilidad y adecuación al entorno en cuanto a sus acabados, En todo caso habrá una obra de fabrica resistente e impermeable de al menos 0,5 m de altura. Las puertas al exterior situadas en los linderos también dispondrán de una parte baja ciega y resistente de al menos 0,50 m Para la construcción de las aceras se estará a lo dispuesto en el Plan General.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo del promotor que primero se establezca, debiendo abonarle el segundo el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción del edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

#### Artículo 52. Rasantes.

Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

#### Artículo 53. Ocupación sobre parcela.

La ocupación máxima sobre cada parcela no será superior a la señalada en las condiciones particulares de cada zona.

#### Artículo 54. Edificabilidad.

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la señalada en las condiciones particulares de cada zona y en el cuadro anexo a estas ordenanzas.

- Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificable:

La superficie construida de las plantas, baja y superiores del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.

Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

La superficie de las plantas sótano.

Los patios interiores.

Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.

Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones técnicas del edificio.

#### C.4.- Condiciones de volumen.

#### Artículo 55. Altura máxima.

Para todo el sector se establece un número máximo de 2 plantas sobre rasante del terreno. La altura máxima permitida será de 7 m. Sobre la altura máxima solo se permitirá la construcción de la cubierta definitiva del edificio, barandas y antepechos de hasta 1,5 m y remates decorativos de fachada.

#### Artículo 56. Altura mínima de planta.

La altura libre mínima de planta será:

- En plantas baja y de piso: 2,50 m.

- En sótanos: 2,20 m.

#### Artículo 57. Patios.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura y no inferior a tres metros.

#### Artículo 58. Cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados sobre espacios públicos.

#### Artículo 59. Sótanos.

Los sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Los sótanos se destinarán a aparcamiento de vehículos, trasteros y locales para instalaciones técnicas del edificio.

Cuando exista mas de un sótano los trasteros se situarán en el inmediatamente inferior a la planta baja. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Los sótanos cumplirán las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Normas Urbanísticas del Plan General, así como toda la normativa relativa a las condiciones de los locales técnicos de instalaciones.

#### Artículo 60. Tratamiento de bajos.

En los proyectos de edificación, las plantas bajas destinadas a locales de uso terciario, deberán organizarse para garantizar adecuadamente la posterior integración de los mismos en el conjunto, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que armonicen con el conjunto de la edificación.

Se admiten soportales de uso público siempre que sigan la rasante de la vía pública o garanticen el acceso sin barreras arquitectónicas, tengan una altura libre no inferior a 3,00 m, y una profundidad superior a los 4 m. El suelo bajo soportales es privado, correspondiendo a los propietarios su mantenimiento.

#### C.5.- Condiciones de uso.

#### Artículo 61. Condiciones generales.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales que para los mismos se determinan en las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### Artículo 62. Usos principales.

Son los que establecen en el Plan como fundamentales y obligados para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada una de las zonas.

Se distinguen:

Uso residencial:

Corresponde al suelo destinado a un conjunto de edificaciones constituidas por varias viviendas unifamiliares con accesos y elementos comunes y con superficies privativas de cada vivienda.

Estos conjuntos de viviendas unifamiliares podrán serlo en hilera, pareados o aislados.

Se permiten aparcamientos para los residentes, además de en plantas sótano, en los espacios libres privados de las parcelas.

Uso comercial:

Es el que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa al por menor de artículos de consumo y a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías tintorerías, agencias de viajes, sucursales bancarias, etc.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea peligrosa, nociva o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Se incluyen actividades no específicamente comerciales como bares, cafeterías, restaurantes y salas de reuniones. El uso comercial tiene el carácter de

permitido en la zona de tolerancia Terciaria, en situación de planta baja o primera con tolerancia para almacenes en sótano, pudiendo tener lugar en cualquiera de las categorías que establece el Plan General.

#### Artículo 63. Usos compatibles.

Son aquellos que, accesorios al principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

En las Normas Particulares de cada zona se especifican los usos compatibles con el principal correspondiente.

#### Artículo 64. Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no especificado, de acuerdo con el listado reflejado en el Plan General.

#### C.6.- Condiciones de calidad y seguridad.

##### Artículo 65. Calidad en las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad, salubridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Corresponde al Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por la calidad constructiva de las edificaciones.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento térmico, acústico y antihumedad y de calidad constructiva en general que fijan las Normas Básicas de la Edificación vigentes.

##### Artículo 66. Protección contra incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de ámbito municipal, autonómico o estatal.

##### Artículo 67. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios será de aplicación la Normativa vigente en lo relativo a la supresión de barreras arquitectónicas.

#### C.7.- Condiciones estéticas.

##### Artículo 68. Generalidades.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente donde hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la

LRAU. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar (no necesariamente imitar) sistemas de cubiertas, cornisas, ritmos, composición, materiales, color, etc.

El Ayuntamiento deberá velar por la salvaguarda de la estética urbana, pudiendo negar o condicionar cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen de la población.

#### Artículo 69. Acabados.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Las comunidades de propietarios quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a partir de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

#### Artículo 70. Construcciones auxiliares y espacios libres.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de los edificios, deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico.

#### (D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

##### Artículo 71. Ordenanza zona residencial.

Definición: Regula la edificación en las cuatro calificaciones de suelo residencial.

Condiciones de Parcelación: Se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de estas normas urbanísticas.

Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Retranqueos mínimos:

- A linderos frontales en calle pública, 3,00 m. Para los usos terciarios en planta baja se permite el retranqueo de, 0,00 m.

- A linderos laterales y posteriores, 3,00 m.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

Ocupación máxima: 50 %.

Índice de edificabilidad neta: 0,481 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Condiciones de volumen.

Tipo de edificación permitida:

- Edificio de una vivienda.

- Edificio de varias viviendas adosadas en hilera. En este tipo edificatorio la fachada de mayor longitud no superará los 50 m.

Número máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas.

Altura máxima: 7 m.

Accesos interiores. Existirá un máximo de dos accesos rodados a calle pública por parcela, y un mínimo de uno.

Cada edificio ocupará una parcela completa y se desarrollará mediante proyecto de edificación único, que tratará tanto la edificación como todos los espacios libres del interior de la parcela. Estos espacios libres interiores, podrán ser adjudicados a cada una de las viviendas de forma individualizada o como parte común del edificio formando comunidad.

Condiciones de uso.

Uso predominante: Residencial de viviendas.

Usos compatibles: Garaje aparcamiento en el edificio o espacio abierto anejo.

Usos prohibidos: Industriales.

Aparcamientos: Mínimo uno por vivienda dentro de la parcela privada. En los edificios de diez o más viviendas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento suplementaria por cada grupo de diez.

## Artículo 72. Ordenanza terciario comercial

Definición: No es una zona calificada de terciario, sino un uso permitido en las tres zonas calificadas de residencial, solamente en las parcelas que presenten fachada a la Red Primaria, calle d'els Alguers. Corresponde a edificaciones destinadas al uso comercial, restaurantes, bares, oficinas y similares.

Condiciones de Parcelación: Se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de estas normas urbanísticas.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos: A linderos frontales a Red Primaria en planta baja: 0,00 m.

A linderos laterales y posterior: 3,00 m.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

Ocupación máxima: 50 %.

Índice de edificabilidad neta: 0,481 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Condiciones de volumen:

Tipos de edificación: Aislada.

Número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

Altura máxima: 7,00 m.

Condiciones de uso:

El uso principal es el residencial pero se permite el comercial con tolerancia de almacén y oficinas.

El uso comercial es el que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías y a los locales destinados a

la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, tintorerías, y similares. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea peligrosa, nociva o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Aparcamientos: Mínimo uno por vivienda dentro de la parcela privada. En los edificios de diez o más viviendas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento suplementaria por cada grupo de diez. Para los usos terciarios, la anterior dotación se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

#### Artículo 73. Ordenanza terciario hotelero

Definición: No es una zona calificada de terciario, sino un uso permitido en las tres zonas calificadas de residencial, solamente en las parcelas que presenten fachada a la Red Primaria, calle d'els Alguers. Corresponde a edificaciones destinadas al uso comercial, restaurantes, bares, oficinas y similares.

Condiciones de Parcelación: Se estará en lo dispuesto en el artículo 33 de estas normas urbanísticas.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos: A linderos frontales a Red Primaria en planta baja: 0,00 m.

A linderos laterales y posterior: 3,00 m.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

Ocupación máxima: 70 %.

Índice de edificabilidad neta: 0,481 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Condiciones de volumen:

Tipos de edificación: Aislada.

Número máximo de plantas: 3 sobre rasante.

Altura máxima: 9,00 m.

Condiciones de uso:

El uso principal es el residencial pero se permite el uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos.

Aparcamientos: Mínimo uno por vivienda dentro de la parcela privada. En los edificios de diez o más viviendas, se dispondrá de una plaza de aparcamiento suplementaria por cada grupo de diez. Para los usos hoteleros una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

#### Artículo 74. Ordenanza equipamiento público

Definición: Corresponde a edificaciones destinadas a actividades, educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, infraestructura-servicio urbano y administrativo-institucional.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos: 3,00 m.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente y, con mayor precisión, en el proyecto de urbanización.

Ocupación máxima: 50 %.

Índice de edificabilidad neta: 0,481 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Condiciones de volumen:

Tipo de edificación: Aislada.  
Número máximo de plantas: 2 plantas.  
Altura máxima: 7,00 m.  
Condiciones de uso:

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Condiciones de dominio: Esta zona pasará a titularidad municipal, con la recepción definitiva de la urbanización de la unidad de ejecución donde se ubica.

#### Artículo 75. Ordenanza equipamiento deportivo recreativo público.

Definición: Corresponde a recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos de edificaciones: 3,00 m.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización.

Ocupación máxima: Con edificación cubierta el 10 %.

Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Condiciones de volumen:

Tipo de edificación: Aislada.

Altura máxima: La que exija la instalación.

Condiciones de uso:

Usos obligatorios: instalaciones deportivas y servicios complementarios.

Condiciones de dominio: Esta zona pasará a titularidad municipal, con la recepción definitiva de la urbanización de la unidad de ejecución donde se ubica.

#### Artículo 76. Ordenanza de equipamiento infraestructura servicio público urbano.

Definición: Corresponde a edificaciones destinadas al uso de almacenamiento de agua potable.

Condiciones de ocupación y edificabilidad:

Retranqueos mínimos: los que requiera la instalación.

Rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente, y con mayor precisión en el proyecto de urbanización.

Ocupación máxima: la necesaria por la instalación.

Edificabilidad máxima: la necesaria por la instalación.

Condiciones de volumen:

Tipo de edificación: Aislada o adosada al depósito adyacente.

Altura máxima: la necesaria por la instalación.

Condiciones de uso:

Usos principales: almacenamiento y regulación del agua potable.

Condiciones de dominio: Esta zona pasará a titularidad municipal, con la recepción definitiva de la urbanización de la unidad de ejecución donde se ubica.

#### Artículo 77. Ordenanza zona verde.

Definición: Corresponde a los terrenos destinados a espacios libres de uso público de carácter local.

Condiciones de uso: Dentro de las zonas libres, se admitirán como usos compatibles los de tipo deportivo y cultural así como aquellos que el Ayuntamiento considere oportunos en base fundamentalmente a instalaciones al aire libre, cuya ocupación no sea superior al 20 % de la superficie de los terrenos.

En caso de realizarse instalaciones cubiertas, estas serán de pequeño tamaño, con una altura máxima de 7 m. sobre la base de tipologías de edificación aislada.

El cerramiento de estas zonas no sobrepasará los 2 m de altura, y el resto con materiales diáfanos acompañados de setos y arbustos.

Condiciones de dominio: Esta zona pasará a titularidad municipal, con la recepción definitiva de la urbanización de la unidad de ejecución donde se ubica.

#### Artículo 78. Ordenanza red viaria.

Definición: Corresponde a los terrenos destinados, tanto a la red viaria primaria, a la red viaria secundaria como a la red viaria peatonal.

Condiciones de uso: vías de comunicación, tránsito de medios de transporte, etc. Se toleran pequeñas edificaciones, tales como quioscos de prensa, mobiliario urbano y similares, siempre que no disminuyan la funcionalidad de la vía pública

Condiciones de dominio: Esta zona pasará a titularidad municipal, con la recepción definitiva de la urbanización de la unidad de ejecución donde se ubica.

#### Artículo 79. Aplicación general de las normas de cada zona.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

En aquellas parcelas ubicadas en dos o más zonas calificadas, con índices de edificabilidad diferentes, les corresponderá la edificabilidad suma de las edificabilidades parciales correspondientes a cada zona. Esta edificabilidad suma, podrá distribuirse libremente en la parcela sin tener en cuenta las distintas zonas de calificación, siempre que el uso sea el mismo en todas las zonas.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.