

PINO

DEL

09.5

CARTAGENA

PROMOTOR
CONSTRUCCIONES SAN LEONARDO S. A.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ZONA FABRICA DE GOMAS

- ALICANTE -

MEMORIA

E. ENCABO - J. GRAS

ARQUITECTOS

RIA



INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- SITUACION Y ANTECEDENTES.....	2
1.2.- DELIMITACION DEL SECTOR.....	3
1.3.- ESTANDARES PREVISTOS.....	4
1.4.- INFORMACION URBANISTICA.....	5
1.4.1.- RESEÑA HISTORICA.....	5
1.4.2.- ESTRUCTURA URBANA CIRCUNDANTE.....	7
1.4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	8
1.4.4.- INFRAESTRUCTURA.....	9
1.4.5.- DATOS DEL SECTOR.....	11
1.4.6.- PAISAJE Y PERCEPCION VISUAL.....	12
1.4.7.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	14

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

2.1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "ZONA FABRICA DE GOMAS".....	17
2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.....	17
2.3.- ANALISIS DE LA SOLUCION PROPUESTA.....	19
2.3.1.- ENFOQUE GENERAL.....	19
2.3.2.- RED VIARIA Y PEATONAL.....	19
2.3.3.- DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES.....	20
2.3.4.- DISPOSICION DEL ESPACIO LIBRE.....	21
2.4.- DETERMINACION DE ESTANDARES.....	22
2.4.1.- INICIALES.....	22
2.4.2.- PROPUESTOS.....	23
2.5.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.....	24
2.5.1.- SANEAMIENTO.....	24
2.5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	24
2.5.3.- ELECTRICIDAD.....	25
2.5.4.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....	25
2.5.4.1.- Red viaria perimetral.....	25
2.5.4.2.- Red viaria interior.....	26
2.5.4.3.- Aparcamientos.....	26
2.6.- ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO.....	27
2.6.1.- ESPACIO LIBRE.....	27
2.6.2.- RESIDENCIAL.....	28
2.6.3.- COMERCIAL Y TERCIARIO.....	28
2.6.4.- EQUIPAMIENTO.....	30
2.7.- PAISAJE URBANO.....	30
2.8.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS.....	31
2.9.- ZONIFICACION. CUADRO RESUMEN.....	32
2.10.-EDIFICABILIDAD. CUADRO RESUMEN.....	33
2.11.-SISTEMA DE ACTUACION.....	34

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- PRELIMINARES.....	37
3.1.1.- CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS ORDENANZAS.....	37
3.1.2.- PERMISO DE OBRA.....	38
3.2.- PROYECTOS DE URBANIZACION.....	38
3.2.1.- CONTENIDO.....	38
3.2.2.- DOCUMENTACION.....	39
3.2.3.- CONDICIONES Y GARANTIAS.....	40
3.2.4.- VIALES.....	41
3.2.5.- COORDINACION DE LOS DISTINTOS SERVICIOS.....	42
3.2.6.- SANEAMIENTO.....	43
3.2.7.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	45
3.2.8.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.....	47
3.3.- REGULACION DE SUELO URBANO.....	48
3.3.1.- USO Y CARACTER DE LA EDIFICACION.....	48
3.3.2.- SUELO EDIFICABLE.....	48
3.3.3.- SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO.....	48
3.4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....	50
3.4.1.- CONCEPTO, LACANCE Y CLASES DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....	50
3.4.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.....	50
3.4.2.1.- Parcela.....	50
3.4.2.3.- Ordenación de la edificación.....	51
3.4.2.4.- Ocupación.....	56
3.4.2.5.- Edificabilidad.....	59
3.4.2.6.- Alzado.....	60
3.4.3.- CONDICIONES ESTETICAS.....	65
3.4.3.1.- Significado y alcance.....	65
3.4.3.2.- Composición de fachadas.....	65
3.4.3.3.- Elementos salientes.....	68
3.4.3.4.- Medianerías.....	75
3.4.3.5.- Cerramientos.....	76
3.4.3.6.- Vallas publicitarias.....	77
3.4.4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	79
3.4.4.1.- Accesibilidad de edificaciones...	79
3.4.4.2.- Circulación interior.....	81
3.4.4.3.- Antepechos y barandillas.....	86
3.4.4.4.- Condiciones de protección contra incendios.....	87
3.4.4.5.- Condiciones de protección contra meteoros.....	87
3.4.5.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	89
3.4.5.1.- Condiciones generales de higiene.	89
3.4.5.2.- Condiciones de iluminación.....	90
3.4.5.3.- Condiciones de ventilación.....	91
3.4.5.4.- Patios de parcela.....	94
3.4.5.5.- Patios de manzana.....	96
3.4.6.- CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT.....	98
3.4.6.1.- Concepto y alcance.....	98
3.4.6.2.- Agua potable.....	99
3.4.6.3.- Energía eléctrica.....	100

3.4.6.4.- Evacuación de aguas residuales...	100
3.4.6.5.- Evacuación de humos y gases.....	103
3.4.6.7.- Evacuación de residuos sólidos...	104
3.4.6.8.- Comunicación.....	105
3.4.6.9.- Aparatos elevadores.....	106
3.4.6.10.-Condiciones de aislamiento.....	108
3.4.6.11.-Condiciones de climatización.....	108
3.4.6.12.-Garajes y aparcamientos en los edificios.....	109
3.5.1.- CONCEPTO Y CLASES DE USOS RESIDENCIALES.....	114
3.5.1.1.- Condiciones de la vivienda.....	115
3.5.1.2.- Condiciones de los edificios destinados a vivienda.....	121
3.5.2.- CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS.....	123
3.5.2.1.- Concepto y clases de los usos terciarios.....	123
3.5.2.2.- Comercio.....	123
3.5.2.3.- Oficinas.....	129
3.5.3.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES.....	132
3.5.3.1.- Concepto y clases de usos dotacionales.....	132
3.5.3.2.- Condiciones generales de los usos dotacionales.....	133
3.5.3.3.- Condiciones particulares para los espacios libres.....	134
3.5.3.4.- Condiciones particulares para los equipamientos.....	136
3.6.- CONDICIONES REGULADORAS DE CADA ZONA.....	138
3.6.1.- ORDENANZA 1.- RESIDENCIAL.....	138
3.6.2.- ORDENANZA 2.- TERCIARIO.....	140
3.6.3.- ORDENANZA 3.- ESPACIOS LIBRES.....	141
3.6.4.- ORDENANZA 4.- EQUIPAMIENTO.....	142
3.6.5.- ORDENANZA 5.- RED PEATONAL.....	143
3.6.6.- ORDENANZA 6.- CONSERVACION.....	144

4.- ESTUDIO ECONOMICO

4.1.- MEDICIONES.....	146
4.2.- AVANCE DE PRESUPUESTO.....	146
4.3.- FINANCIACION.....	147

5.- PLAN DE ETAPAS

5.- PLAN DE ETAPAS.....	150
-------------------------	-----

6.- EL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR. NORMATIVA LEGAL

6.1.- EL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR. NORMATIVA LEGAL	152
6.2.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIFICAS.....	152

6.2.1.- NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACION.....	153
6.2.2.- TITULARES AFECTADOS.....	153
6.2.3.- EJECUCION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	153
6.2.3.1.- Ejecución.....	153
6.2.3.2.- Conservación.....	153
6.2.4.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS DE SOLARES.....	154
6.2.4.1.- Urbanizador y Ayuntamiento.....	154
6.2.4.2.- Urbanizador y propietarios de solares.....	156
6.2.5.- GARANTIAS.....	156
6.2.6.- MEDIOS ECONOMICOS.....	157
 <u>ANEXO I.- FICHA APD/1.....</u>	 158
 <u>ANEXO II.- DECRETO 20 DE AGOSTO DE 1985.....</u>	 161

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- SITUACION Y ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior "Zona Fábrica de Gomas" fué encargado en Enero de 1986, siendo el iniciador de la gestión Construcciones San Leonardo con el objeto de, una vez obtenida la aprobación de este documento, proceder a la realización de las obras de Urbanización y a la construcción de viviendas y locales comerciales de acuerdo con las limitaciones y condiciones que establezca este instrumento de Planeamiento.

El Sector denominado genéricamente "Zona Fábrica de Gomas", por ser este el uso preponderante hasta hace poco tiempo,, está situado al NO del casco urbano de Alicante, en el borde de la vaguada limitada al E. por las Lomas del Garbinet y las estribaciones de la Serreta Larga. Dista unos 3 km. del puerto de Alicante a través de la rambla de Méndez Núñez y el eje viario que conecta la ciudad de Alicante con Villafranqueza, Tángel y numerosas urbanizaciones residenciales pertenecientes a los municipios de Muchamiel y San Juan, sirviendo asimismo como acceso al centro urbano de los grandes barrios residenciales de la capital.

La superficie que se incluye dentro del ámbito de la ordenación que se propone es de 54.609,00 m2., y formaba parte, originariamente, de los asentamientos industriales de la primera mitad del siglo situados en los alrededores de la ciudad junto con la cerámica Santo Tomás y la Ciudad Jardín. Como conexión entre estos asentamientos y la población se extendían grandes fincas agrícolas como Benisau-det y Lo Morant, que da nombre al parque urbano

contiguo al sector.

La expansión urbanística de la ciudad en la segunda mitad del siglo con la construcción en las proximidades de grandes núcleos de viviendas como la Colonia Requena, Virgen del Remedio, Mil Viviendas, etc., etc., van englobando el sector hasta constituirlo en un islote que se va degradando rápidamente con el abandono de la industria que sobre él se asentaba, hasta constituir una auténtica mella urbana, más patente en la actualidad con la ordenación y construcción del contiguo parque "Lo Morant" y la configuración del gran espacio vacío que constituye la reserva para la futura Vía Parque, dando a la zona características de cornisa urbana sobre el casco de la ciudad, con un resultado pobre y desordenado por la gran incidencia que en la imagen visual de la zona tiene el sector que se estudia.

1.2 DELIMITACION DEL SECTOR

El sector objeto de la ordenación se conforma como un gran rectángulo de 300 x 200 m., aproximadamente, con una intrusión en el ángulo NO de la Colonia Virgen del Remedio.

Sus lados mayores se apoyan sobre la carretera de Villafranqueza, o c/ Pintor Gastón Castelló, y el Parque "Lo Morant", y los menores sobre la futura Vía Parque y c/ Pino Santo al N.

Desde el punto de vista geográfico el eje mayor del rectángulo coincide aproximadamente con

la dirección N-S, situándose el Parque al O.

El terreno a ordenar abarca a un total de 54.609,00 m²., de acuerdo con la medición y levantamiento topográfico efectuado, incluyéndose dentro del ámbito del Plan Especial tanto la corrección de la alineación en la c/ Pintor Gastón Castelló así como la prolongación de la c/ Lugo lindante con el muro de cerramiento del Parque y la calzada y acera N. de la futura Vía Parque. Los límites toponímicos enumerados en sentido contrario a las agujas del reloj serán:

-c/ Pintor Gastón Castelló o carretera de Villafranqueza por su lado E., en una longitud aproximada de 300 m.

-c/ Pino Santo, Cartagena y Almería al N., en una longitud desarrollada de unos 250 m.

-Parque urbano "Lo Morant" al O. y a lo largo de 200 m.

-Futura Vía Parque al S. en una longitud de 200 m.

1.3 ESTANDARES PREVISTOS

A efectos de redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la superficie mínima destinada a usos dotacionales establecida en la ficha APD/1 del P.G.O.U. para la zona "Fábrica de Gomas" así como lo previsto para niveles de equipamiento

de un Plan Parcial en el Art. 45.1 del Reglamento de Planeamiento, con las concreciones de ubicación dentro del sector que establecen tanto la ficha mencionada como en el decreto de 20 de Agosto de 1985 sobre Criterios de Ordenación para la Zona "Fábrica de Gomas".

En cualquier caso se ha tenido en cuenta el carácter complementario de las dotaciones establecidas para los Planes Parciales respecto a las previsiones de los Planes Generales.

1.4.- INFORMACION URBANISTICA

1.4.1.- RESEÑA HISTORICA

La configuración urbanística del sector ha venido determinada en una fase inicial, primera mitad del siglo, por el crecimiento de la ciudad en forma de mancha de aceite aprovechando la infraestructura de los caminos tradicionales, apoyándose en las vías de comunicación existentes y utilizando los servicios que discurrían a lo largo de éstas, obviando al mismo tiempo las dificultades orográficas que para la expansión del casco se presentaban en otras zonas.

Esta forma de crecimiento radial de la ciudad plantea el problema de la conexión entre los distintos barrios, preocupación que se manifiesta en el Plan General de 1958, si bien éste tuvo que encajar el fuerte incremento de población que se produjo a partir de los años 60 traducido en las primeras

promociones inmobiliarias de la zona, tanto públicas como privadas: Mil Viviendas, Colonia Requena, etc.

Este impacto sobre la realidad de la ciudad así como el incumplimiento sistemático de las Normas del Plan lleva a la crisis del mismo, acordando el Ayuntamiento el 23 de Octubre de 1964 su revisión destacando que, hasta el momento, no se había llevado a cabo ninguna obra importante de urbanización prevista en su red viaria.

Este nuevo Plan ofrece un modelo de ciudad alternativo al radio-concéntrico, apareciendo la Vía-Parque como cinturón intermedio entre la Gran Vía y la Autopista, que establecía el techo de expansión previsto en el P.G. hasta los 500.000 habitantes; estos tres viales: Autopista, Vía-Parque y Gran Vía, constituyen un sistema de cinturones concéntricos que se interconectan mediante los accesos que saliendo de la Autopista, la carretera de Villafranqueza uno de ellos, llegan al centro de la ciudad provocando de forma inmediata la segregación espacial de la ciudad. Dentro del sistema de espacios verdes aparece el Parque "Lo Morant" hoy construido.

Este Plan general estableció, como se ha visto, las condiciones que configurarán urbanísticamente el sector objeto del estudio y sus alrededores tal como ha llegado al día de hoy, las sucesivas revisiones no han incidido sustancialmente en el aspecto formal de la zona, limitándose a adaptarla a la legislación vigente.

1.4.2.- ESTRUCTURA URBANA CIRCUNDANTE

Presenta las características, en las zonas edificadas, propias de las grandes actuaciones inmobiliarias apoyadas sobre una trama aproximadamente ortogonal producto más de un Urbanismo de adición progresiva que obediente a un esquema previo. La tipología edificatoria recorre todos los tipos utilizados en esta clase de actuaciones, desde el bloque en "H" disperso en las parcelas, hasta bloques lineales configurando pequeñas manzanas como es el caso de la vecina Colonia "Virgen del Remedio", con un resultado general anárquico y poco personalizado, sólo la trama vial que ofrece la Colonia mencionada ofrece algún interés, producto del mejor aspecto que ofrecen las zonas libres, controladas de tamaño y próximas a los viales; no ocurre lo mismo con el resto: los grandes y poco conformados espacios residuales entre bloques están sumamente degradados.

Los grandes espacios libres alrededor del sector están constituidos por el Parque "Lo Morant", ya concluido, y la reserva urbana para la Vía Parque. El primero viene a cubrir las deficiencias de zonas verdes del sector a escala ciudad, aunque pueda ser discutida su concepción como parque cerrado. La Vía Parque, por el contrario, y al menos de momento, ejerce más un papel de segregación que de costura con el resto de la ciudad, sólo su tratamiento adecuado en el futuro podrá resolver la solución de continuidad que supone esta gran arteria en la trama urbana.

La carretera de Villafranqueza, o calle Pintor Gastón Castelló, constituye una vía de tráfico denso y único acceso a la zona situada más al norte así como a los municipios limítrofes desde el centro de la ciudad; esto unido a su pendiente la convierten en un fuerte generador de ruidos y en elemento segregador de los barrios situados al E., sólo la c/ Pino Santo, de carácter secundario y escaso tráfico, permite una conexión adecuada con el resto de la ciudad.

1.4.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de la superficie, 54.609 m²., abarcada por el Plan Especial es propiedad exclusiva de Construcciones San Leonardo S.A. por compra de 4 propiedades diferentes, tal como se detallan en el plano nº 9 de la documentación gráfica:

FINCA Nº 1:

Por compra ante Notario a Dña. María Teresa Gallego Serralle con fecha 27 de Febrero de 1987 y segregada de la denominada Hacienda Rejas Verdes, con una superficie, según escritura de 3.712,00 m². y de 3.412,00 m². según medición topográfica.

FINCA Nº 2:

Por compra ante Notario al Banco español de Crédito con fecha 30 de agosto de 1986, con la denominación de finca Villa Teresa, con una superficie, según escritura de 55.307,00 m² y de 47.336,00 m². según la medición topográfica.

FINCA Nº 3:

Por compra a "Faicania Germania S.A." con fecha 12 de Junio de 1987, definida como parcela nº veintisiete del plano general de la ampliación de la Colonia Virgen del Remedio, con una superficie de 1492,00 m2. según escritura y de 1.717,00 m2. según la medición topográfica efectuada

FINCA Nº 4:

Por compra a "Arme S.A.", con fecha 16 de mayo de 1987, definida como parcela nº 26 del plano general de la ampliación de la Colonia Virgen del Remedio, con una superficie de 2.200,00 m2. según escritura y de 2.144,00 m2. según medición topográfica.

La superficie total de todas las fincas detalladas:

FINCA Nº 1.....	3.412,00 m2.
FINCA Nº 2.....	47.336,00 m2.
FINCA Nº 3.....	1.717,00 m2.
<u>FINCA Nº 4.....</u>	<u>2.144,00 m2.</u>
TOTAL.....	54.609,00 m2.

Estando todas y cada una de las fincas señaladas convenientemente grafiadas en el plano nº 9 de la documentación gráfica correspondiente a la Estructura de la Propiedad.

1.4.4.- INFRAESTRUCTURA

Cada uno de los aspectos que se detallan a

continuación aparece adecuadamente grafiado en la documentación gráfica:

Viario

Las únicas calles debidamente pavimentadas son la de Pintor Gastón Castelló, Pino Santo y Almería. Dentro del ámbito del Plan Especial se incluye la modificación de alineación de la c/ Pintor Gastón Castelló, la realización del vial N. de la Vía Parque, de 8,00 m. de ancho con una acera de 10,00 m., y la prolongación de la c/ Lugo, con sus características actuales, a lo largo del muro que delimita el Parque "Lo Morant", todo ello se ha detallado en el plano nº 3.

Abastecimiento de Agua

La red principal de abastecimiento de agua discurre a lo largo de la c/ Pintor Gastón Castelló, entendiéndose que la conexión del sector en el futuro deberá realizarse a este tramo.

Alcantarillado

Al igual que la red de agua potable este servicio discurre, principalmente, por la carretera de Villafranqueza, debiéndose efectuar la conexión a este servicio en el ángulo SE del sector.

Energía Eléctrica

La Compañía Suministradora de la zona es Hidroeléctrica Española. Actualmente el sector se encuentra atravesado por su ángulo SO por una línea

de alta tensión, no existiendo dentro de los límites del Plan Especial ningún tipo de infraestructura correspondiente a este servicio.

1.4.5.- DATOS DEL SECTOR

Topografía

De acuerdo con el levantamiento topográfico a E: 1/500 que se adjunta en la documentación gráfica como plano nº 9, el terreno presenta pendiente en dirección S-N con una diferencia de cota entre ambos extremos de 5,00 m., incluyendo en su zona central un promontorio natural de forma aproximadamente cónica con una elevación de unos 20,00 m. sobre la cota media y que caracteriza fuertemente al sector.

El resto del terreno, y especialmente en su zona S se encuentra topográficamente alterado por los abundantes restos de edificación, escombros, muros de contención etc., en general puede decirse que el encuentro con las vías perimetrales se realiza sin aslto bruscos, elevándose a partir de ellas hasta conformar el promontorio aludido.

Edafología

No existe en el terreno ningún tipo de vegetación de porte medio o alto, ni siquiera sobre las aceras perimetrales, la mala calidad del suelo, el abandono y el uso a que ha sido destinado ha impedido que prospere o permanezca ningún tipo de arbolado o planta de alguna entidad.

Edificaciones existentes

Las únicas edificaciones existentes en el terreno corresponden a unos pabellones situados a lo largo de la fachada a la c/ Pino Santo, de nula calidad constructiva y destinados en su día, al parecer, como edificación auxiliar para las obras de construcción de la Colonia Virgen del Remedio encontrándose en este momento ocupados en parte y en forma precaria por la Asociación de Vecinos del barrio, careciendo de cualquier tipo de servicio.

En la zona lindante con la futura Vía Parque las construcciones se limitan a los restos derruidos de la fábrica que ocupaba en su día el lugar, el único elemento que se conserva es la chimenea, de unos 20,00 m. de altura y, al parecer, en buen estado de conservación.

Existen restos del muro de cerramiento de mampostería en el ángulo NO, en mal estado de conservación, así como valla de cerramiento parcialmente derruida en la fachada a c/ Gastón Castelló.

En general se entiende como único elemento de interés la chimenea mencionada para la cual se ha previsto su conservación como elemento identificador de la zona.

1.4.6.- PAISAJE Y PERCEPCION VISUAL

Como se ha descrito, esta zona es un ejemplo del carácter marginal con que se desarrolló y de la falta de una propuesta urbanística coherente.

Por otra parte tanto el impacto espacial de la Vía Parque como el abandono durante años del Parque Lo Morant acentuaron el carácter suburbial de la zona, solo mitigada hoy en parte por la conclusión del parque.

Los polígonos y promociones masivas de viviendas circundantes, perfectamente perfiladas tanto física como sociológicamente, edificadas al margen de los planes e infradotadas, se caracterizan por la utilización de formas simplistas y del concepto de unidades autosuficientes, tanto formal como funcionalmente, al margen de la ciudad, que el Racionalismo había puesto en uso. Todo esto unido a la necesidad de ocupar un suelo barato obligará a un asentamiento disperso fuera de los procesos de crecimiento espontáneo de la ciudad, solamente su adecuada incorporación a la trama urbana podrá salvar el carácter marginal con el que inicialmente nacieron.

Todas estas actuaciones se limitaron a adoptar superficialmente algunos elementos formales, en contraste con la ausencia de dotaciones y espacios comunitarios urbanos. Las limitaciones económicas, constructivas y baja calidad de los materiales, junto con la imposición de soluciones tipológicas, distributivas y funcionales que no respondían a modos de vida concretos de los usuarios a que estaban destinadas se tradujeron en un rápido envejecimiento y deterioro general de viviendas, bloques y conjuntos.

Por otra parte la adopción de modelos formales

de barrios con un elevado número de zonas residuales, teóricamente destinadas al ajardinamiento, de conservación muy costosa, impedirá que sean adecuadamente asumidas por los Servicios Municipales dando origen a una degradación ambiental. Esta situación unida a la ausencia de dotaciones mínimas que pudieran propiciar la conservación del conjunto, así como su situación periférica respecto a la estructura general de la ciudad las convierte en áreas con un progresivo grado de obsolescencia.

La conclusión del Parque "Lo Morant" así como la ejecución próxima del tramo inmediato de la Vía Parque junto con la realización de las previsiones del propio Plan Especial podrán remediar en parte la práctica ausencia de dotaciones del entorno y facilitar su conexión con la trama urbana.

1.4.7.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alicante, aprobado definitivamente con fecha, recoge en forma pormenorizada, dentro de las Areas de Planeamiento Diferido, en la ficha APD/1 las determinaciones y previsiones para la Zona "Fábrica de Gomas", tal como se recoge en el Anexo 1, remitiendo para la ordenación detallada del sector a un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa particular para ejecutar dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

Dentro de estas determinaciones se prevee un aprovechamiento lucrativo máximo de 48.000 m². construídos

y 300 viviendas, con un tope de 3/4 sobre la edificabilidad total, pudiendo dedicarse el resto a usos complementarios del residencial y del terciario comercial.

Estas determinaciones vienen a desarrollar en forma detallada las previsiones incluidas en el Decreto de 20 de Agosto de 1985, recogido en el Anexo 2, debiendo añadirse a los criterios de gestión la cesión para Patrimonio Municipal del Suelo similar al 10% del Suelo Urbanizable Programado, de acuerdo con los compromisos contraídos en su día por el anterior propietario.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

2.1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ZONA "FABRICA DE GOMAS"

La Ley del Suelo de 1956 orientaba la Reforma Interior predominantemente bajo una perspectiva de salubridad (art. 12.2). En cambio, la Ley de Reforma de 1975 varía el concepto de Reforma Interior hacia la renovación urbana, hacia la remodelación de centros urbanos, estableciendo como finalidades propias de los Planes Especiales de Reforma Interior, además de la salubridad, "la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios... resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos". (Art. 23 del Texto Refundido). Todo ello con la particularidad de que tales finalidades quedan vinculadas al Suelo Urbano, por lo que los Planes Especiales de Reforma Interior, junto con los Estudios de Detalle, aparecen como los únicos instrumentos de planeamiento admitidos por la Ley para el desarrollo del Plan General Municipal en suelo Urbano.

En cualquier caso queda claro el sometimiento del Plan especial de Reforma Interior al Plan General Municipal, cuyas previsiones desarrollará (Art. 17.1 del Texto Refundido), no pudiendo sustituir a éste como instrumento de Ordenación.

2.2.- OBJETIVOS Y CRIETRIOS DE LA ORDENACION

Los objetivos fundamentales del Plan especial

de Reforma Interior de la Zona "Fábrica de Gomas" son, básicamente, los indicados en el punto 1 del Art. 23 de la Ley del Suelo, esto es, la "creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos".

Por lo que atañe a la "creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios", las previsiones del P.G.O.U. de Alicante establecen un mínimo de 12.000 m². de suelo, debiendo destinar al menos la mitad a Espacios Libres.

Otro objetivo fundamental y obvio será la "eliminación de la insalubridad y resolución de problemas de estética" por razones suficientemente apuntadas anteriormente.

Los criterios de la ordenación, de acuerdo con la ficha APD/1 del P.G.O.U. serán:

- Conseguir una ordenación lógica y coherente con las características topográficas de la zona.
- Resolver el vacío urbano creado por la desaparición de la antigua fábrica de gomas.
- Situar las dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios en forma conexas con los barrios circundantes.
- Conectar peatonalmente la c/ Pintor Gastón Castelló con la entrada al Parque "Lo Morant" situada

en el encuentro de la c/ Almería con la C/ Lugo.

-Resolver visualmente la fachada a la Vía Parque por medio de edificación semicerrada, utilizando para ello el uso residencial, a fin de darle un carácter unitario.

-Utilizar para la ubicación del espacio Libre las zonas más inadecuadas para la edificación tal como es el promontorio central.

-Utilizar el uso Terciario como elemento articulador con el resto de los barrios limítrofes haciéndolo recaer sobre la c/ Pintor Gastón Castelló.

2.3.- ANALISIS DE LA SOLUCION PROPUESTA

2.3.1.- ENFOQUE GENERAL

El criterio de conservación del promontorio central como hito ciudadano junto con la necesidad de situar sobre él el Espacio Libre ha condicionado fuertemente la solución a adoptar, los criterios de ubicación de los distintos usos y las características topográficas han llevado a la ordenación propuesta de un modo, se podría decir, prácticamente inevitable.

2.3.2.-RED VIARIA Y PEATONAL

De acuerdo con los criterios establecidos por el P.G.O.U. se ha previsto una trama de carácter

ortogonal.

Independientemente de la prolongación de la c/Lugo, ampliación de la c/ Pintor Gastón Castelló y trazado del vial N de la Vía Parque se ha previsto una unión entre la c/ Pintor Gastón Castelló y la c/ Lugo que sirva para diferenciar claramente el uso residencial, con esta misma intención se ha unido esta vía con la c/ Almería. Tras la zona de uso terciario se ha previsto un aparcamiento que pueda tener el carácter de espacio libre a determinadas horas y que conecte con la c/ Pino Santo al conjunto. Este viario se ha dispuesto de forma que se resuelva sin pendientes dentro del sector, reservando las mismas para su conexión con el viario perimetral. Esta red viaria se ha utilizado como elemento estructurador del conjunto evitando el concepto de calle corredor, y resolviendo con el mismo la transición entre el espacio libre central y las zonas edificadas.

La red peatonal se superpone a la viaria pero resolviendo la conexión de la c/ Pintor Gastón Castelló con el Parque "Lo Morant" y el interior del conjunto con la Vía Parque, esta última se resuelve por medio de dos vías de 10 m. de ancho que se utilizan para fraccionar la gran manzana que supone el uso residencial y que se rematan axialmente tanto por la chimenea que se conservará como por la zona de aparcamiento situada tras la zona de uso terciario.

2.3.3.- DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES

Tanto la trama viaria descrita como todos los condicionantes expuestos, así como la necesidad de resolver de una forma unitaria la fachada a la Vía Parque ha llevado a ubicar en las inmediaciones de ésta, con características de manzana semicerrada, con el fin de disminuir el impacto de la edificación, la práctica totalidad de la edificación residencial, reservando una segunda zona sobre la c/ Lugo a fin de conectarla visualmente con el ritmo marcado por los edificios de la Colonia Virgen del Remedio. Se ha previsto una altura de 8 plantas salvo en el cuerpo central de la 2ª zona, donde se ha limitado a 4 plantas con el fin de facilitar la conexión visual entre el promontorio y el Parque "Lo Morant".

La edificación de la zona comercial se ha previsto como un gran contenedor que configure la c/ Pintor Gastón Castelló, con línea de cornisa uniforme y rematada en sus extremos por unos cuerpos más altos, bajo ella se prevee un paso peatonal de grandes dimensiones que permita la conexión con el Parque.

La edificación correspondiente al equipamiento se situa en una zona secundaria y con pocos problemas de composición, si bien sería razonable disponerla de forma que complete la pequeña manzana existente y remate visualmente las calles que inciden en esta zona procedentes de la Colonia.

2.3.4.- DISPOSICION DEL ESPACIO LIBRE

De acuerdo con los criterios señalados se

sitúa coincidiendo con el promontorio central concentrándola en una gran superficie de 90 x 90 m. aproximadamente, dentro de este espacio habrá que completar la conexión entre la c/ Pintor Gastón Castelló y el Parque, entendiéndose como la mejor solución la de dotar con características de paseo la fachada de contacto con la zona reservada a equipamiento. El promontorio tendrá un tratamiento cónico, dándole una forma lo más regular posible y resolviendo la vegetación por medio de árboles dispuestos rítmicamente sobre bancales, buscando resolver el revestimiento vegetal sin necesidad de acudir a soluciones que impongan fuertes gastos de mantenimiento y más acorde con las características climatológicas del lugar. La plataforma superior existente se conservará dándole un carácter estancial y accediendo a ella desde el paseo arriba mencionado.

2.4.- DETERMINACION DE ESTANDARES

2.4.1.- INICIALES

Se ha partido de los fijados en la ficha APD/1 del P.G.O.U.:

Edificabilidad.....	48.000,- m2.
Nº de viviendas.....	300,-
Usos dotacionales.....	12.000,- m2.
Residencial (máximo).....	36.000,- m2.
Espacio Libre (mínimo).....	6.000,- m2.
Plantas.....	8

Asimismo se han tenido en cuenta los propios de los Planes Parciales en aquéllos casos que tienen relación con este Plan Especial, adoptando las cifras correspondientes a la Unidad Básica:

Espacio Libre..... 18 m2. suelo/viv.
Servicios..... 2 m2. const./viv.

2.4.2.- PROPUESTOS

Han sido los siguientes:

Edificabilidad..... 48.000,- m2.
Nº de viviendas..... 300
Usos Dotacionales..... 12.002,- m2.
Residencial..... 33.000,- m2.
Espacio Libre..... 7.413,- m2.
Plantas..... 8

Verificando los mínimos establecidos para Planes Parciales:

Espacio Libre:

$$7.314 \text{ m2.} / 300 \text{ viv.} = 24,38 \text{ m2./viv.}$$

Servicios de interés público y social:

Equipamiento: EQ-1..... 1.250,- m2.
EQ-2..... 3.754,- m2.

Comercial:..... 15.000,- m2.

Total..... 20.004,- m2.

20.004 m2. const./300 viv.= 66,7 m2. const./viv

Obviamente los coeficientes que se obtienen para el último caso reflejan la misión del PERI de cubrir la falta de dotaciones de la zona.

2.5.- DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

Se han proyectado y grafiado en la documentación gráfica e incluido en el Presupuesto del Estudio económico, los esquemas de redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y electrificación.

2.5.1.- SANEAMIENTO

Se ha optado por un sistema unitario apoyado, en dirección N-S, en la red viaria y peatonal, recogiendo el conjunto en un colector general paralelo a la Vía Parque que conecta con la red general que discurre por la c/ Pintor Gastón Castelló en el ángulo SO del sector. el esquema adoptado es el de peine con ramificaciones.

2.5.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua se ha proyectado con un anillo de alimentación a partir de la red general que discurre por la c/ Pintor Gastón Castelló y distribuidores cerrados alrededor de cada grupo de edificación o espacio libre.

Las dotaciones a utilizar en su día para el cálculo serán:

- Residencial: 300 l./hab./día
- Riego: 4 l./m2. /día
- Hidrantes: (presión 35,00 m.) 7 l./sg.
- Com. y Terciario: 10 l./m2. /día

2.5.3.- ELECTRICIDAD

Se han previsto dos centros de transformación subterráneos, su cálculo, así como el de las redes de distribución se regirá por los reglamentos vigentes y por la Instrucción M.I.B.T.

La dotación mínima a prever en cálculo será:

- Vivienda 5 kw.
- Oficinas y comercio 100 w/m2.

2.5.4.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

2.5.4.1.- Red viaria perimetral

Se han respetado las previsiones del P.G.O.U. para la zona:

- Rectificación y ensanchamiento de la C/ Gastón Castelló.
- Prolongación de la c/ Lugo con las mismas

dimensiones y características que las existentes a lo largo del muro de cerramiento del Parque "Lo Morant" y hasta su encuentro con la calzada N de la Vía Parque.

-Calzada N de la Vía Parque hasta su encuentro con la C/ Lugo, 8,00 m. de anchura y acera de 10,00 m.

2.5.4.2.- RED VIARIA INTERIOR

Se ha concebido como de servicio interior del sector y en ningún caso como vías rápidas o de paso, previendo soluciones específicas en los cruces con sendas peatonales para el control de la velocidad de los vehículos. La zona de aparcamiento situada en las inmediaciones de la zona comercial se ha concebido con la posibilidad de facilitar su uso peatonal en determinados momentos. En cualquier caso todas las características mencionadas se acentuarán y delimitarán por medio de los pavimentos.

En principio se ha previsto como acceso principal al conjunto el existente en C/ Pintor Gastón Castelló y secundario el de c/ Pino Santo, la conexión con la red urbana exclusivamente a través de la C/ Lugo.

2.5.4.3.- Aparcamientos

En superficie se han previsto 217 plazas de

aparcamiento, concentradas preferentemente en las proximidades de la zona comercial, cantidad a todas luces insuficiente para cubrir la dotación mínima, esta se conseguirá completando como mínimo el nº necesario dentro de cada parcela.

2.6.- ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

En el plano nº 10 de la documentación gráfica correspondiente a Zonificación, quedan expresadas pormenorizadamente la ubicación de los diferentes usos. cada uso a su vez se recoge en el cuadro de características y se detallan las condiciones limitativas de cada uno en la ordenanza correspondiente.

2.6.1.- ESPACIO LIBRE

De acuerdo con todo lo expuesto se situa sobre el promontorio central con la forma aproximada de un rectángulo de 87 x 87 m. con una superficie total de 7.413,00 m²., lo que supone el 13,57% del total del P.E.R.I. y el 61,76% del total de la superficie destinada a usos dotacionales públicos.

Desde el punto de vista funcional la zona de fachada hacia los terrenos destinados a equipamiento se resolverá con características de paseo a fin de articular dicho encuentro y completar la conexión peatonal de la c/ Pintor Gastón Castelló

con el Parque "Lo Morant", a partir de este paseo se resolverá el acceso a la plataforma superior qdel promontorio, que tendrá un carácter estancial.

Desde el punto de vista formal se preve un tratamiento lo más regular posible del promontorio hasta conseguir una forma cónica, disponiendo la vegetación, árboles principalmente, en sus laderas, sobre bancales y en forma lo más regular posible.

2.6.2.- RESIDENCIAL

X Se ha previsto este uso en cuatro parcelas diferenciadas con una superficie total de 16.622,00 m2., lo que supone el 30,44% del total del P.E.R.I.

Se ha previsto un total de 300 viviendas distribuidas en cinco bloques que contendrán de 42 a 66 viviendas como máximo dispuestas en 8 plantas. En planta baja se limita la ocupación, salvo en el caso de la parcela R-2 en la que se tolera el uso de comercial hasta un máximo de 1000,00 m2. construidos. El tipo de vivienda que se prevee es aquélla que se aproxima a las características de las de Protección Oficial, unos 110,00 m2. de superficie construída total y alrededor de los 90,00 m2. útiles.

Dentro de cada parcela se ha detallado el área de movimiento de la edificación.

2.6.3.- COMERCIAL Y TERCIARIO

Salvo la pequeña dotación de 1000 m2. situados en planta baja de edificación residencial, destinada al pequeño comercio de rápido asentamiento, el resto se concentra en la zona reservada a tal fin con fachada a c/ Pintor Gastón Castelló.

La edificación sobre esta zona se ha previsto como un gran contenedor rematado en sus extremos con unos cuerpos más altos destinados al uso específico de oficinas, esta construcción se imagina como un elemento conformador de la calle, por lo que se alinea a borde de acera con la intención de crear zonas cubiertas y soportales en conexión con el espacio público.

A pesar de la diferencia de cotas entre los extremos de la parcela destinada a este fin, unos 4,5 m., se intentará obtener una línea de cornisa uniforme entre los cuerpos extremos sobreelevados.

El volumen previsto alberga holgadamente la superficie edificable asignada al objeto de dar cierta porosidad a la edificación, permitir la creación de espacios libres interiores y mejorar las posibilidades de acceso. Esta intención se acentúa con el espacio libre central como paso peatonal cubierto, como inicio de la conexión con el Parque, a fin de obtener una mayor longitud de fachada de la edificación.

La parcela destinada a este uso tiene una superficie de 6.605,00 m2., lo que supone el 12,10% del total del P.E.R.I.

2.6.4.- EQUIPAMIENTO

Se localiza en dos parcelas situadas entre el Espacio Libre y la c/ Pino Santo, como mejor situación para la conexión con los barrios circundantes. Se ha previsto un total de 4.589,00 m2., lo que supone un 8,40% del total.

En principio no se ha fijado ninguna limitación en cuanto a altura o ubicación para la edificación, dada la variedad de propuestas de uso que son posibles, si bien se tenderá a completar la pequeña manzana existente y a resolver visualmente el remate de las calles que bajan de la Colonia inmediata.

2.7.- PAISAJE URBANO

El conjunto de zonificaciones, dotaciones, red viaria, etc., tiene como objeto final crear la escena urbana diaria donde le individuo se va a desarrollar, desenvolver y comunicar con la sociedad, es del todo importante que visualmente haga suyo el entorno, lo reconozca como propio y tenga gran potencia ambiental y sugeridora.

En este caso las características topográficas de la zona identifica fuerte y fácilmente el conjunto, la edificación cumple un papel complementario y delimitador, estableciendo y regularizando claramente los bordes del sector pero sirviendo como charnela de conexión con las amplias zonas circundantes. La fachada al Parque se regulariza de tal forma que las dimensiones de los bloques y la distancia entre ellos, continúe el ritmo

marcado por la Colonia Virgen del Remedio. La situación de los edificios cierra las perspectivas de las calles circundantes y sirve como punto final a las visuales. El espacio libre interior queda perfectamente delimitado con la única posibilidad de apertura hacia la c/ Pino Santo, los viales, por su proximidad a la edificación en uno de sus lados, ganan en definición y rotundidad, los espacios libres privados, aunque separados de los públicos, mantienen el contacto con ellos a través de las zonas diáfanas de planta baja y las sendas peatonales que los cruzan.

Por último, la conservación de la chimenea de la antigua fábrica establece una vinculación con el antiguo uso de la zona como deseo de mantener una memoria física de la historia del lugar.

2.8.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Partiendo del hecho inicial de conservar la elevación central del terreno, las posibles alternativas se limitarían a la variedad de ubicación de usos.

La más inmediata y favorable sería la de situar la zona comercial con fachada a la Vía Parque, solución que si bien tendría como ventaja la mejora del acceso rodado a dicha zona y supresión de conflictos circulatorios en la C/ Pintor Gastón Castelló, sin embargo obligaría a situar con fachada a esta calle parte de la edificación residencial, ubicación no adecuada, tanto por problemas de ruido como de orientación, sin olvidar que la zona

comercial debía de cubrir una deficiencia de dotación de este tipo en los barrios circundantes, debiendo ser su ubicación consecuente con esta misión.

La ubicación que se propone para el centro comercial resuelve en forma más satisfactoria los inconvenientes apuntados y utiliza la edificación destinada a ese fin como elemento aislador de los ruidos de la c/ Gastón Castelló.

No se ha planteado durante el estudio ninguna otra alternativa que no sea respetuosa con las características topográficas del lugar, habiendo quedado muy claro que este respeto a condicionado en forma definitiva la solución adoptada.

2.9.- ZONIFICACION. CUADRO RESUMEN

La superficie total del Plan Especial, 54.609,00 m2., se ha zonificado y distribuido de la siguiente forma:

RESIDENCIAL

Parcela R-1.....	3.496,00 m2.	6,40 %
Parcela R-2.....	7.190,00 m2.	13,16 %
Parcela R-3.....	3.037,00 m2.	5,57 %
<u>Parcela R-4.....</u>	<u>2.899,00 m2.</u>	<u>5,31 %</u>
Total.....	16.622,00 m2.	30,44 %

COMERCIAL Y TERCIARIO

Parcela CT-1....	6.605,00 m2.	12,10 %
Total.....	6.605,00 m2.	12,10 %

ESPACIO LIBRE

Parcela EL-1....	7.413,00 m2.	13,57 %
Total.....	7.413,00 m2.	13,57 %

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO

Parcela EQ-1....	835,00 m2.	1,53 %
Parcela EQ-2....	3.754,00 m2.	6,87 %
Total.....	4.589,00 m2.	8,40 %

CONSERVACION

Parcela C-1....	7,50 m2.	0,01 %
Total.....	7,50 m2.	0,01 %

RED VIARIA.....	8.442,00 m2.	15,46 %
-----------------	--------------	---------

RED PEATONAL...	10.930,50 m2.	20,01 %
-----------------	---------------	---------

<u>TOTAL.....</u>	<u>54.609,00 m2.</u>	<u>100,00 %</u>
-------------------	----------------------	-----------------

2.10.- EDIFICABILIDAD. CUADRO RESUMEN

La edificabilidad total del P.E.R.I. es de

48.000,00 m2., lo que representa:

$$48.000,00 \text{ m2.} / 54.609,00 \text{ m2.} = 0,88 \text{ m2./m2.}$$

que se distribuye en su totalidad en la siguiente forma:

RESIDENCIAL

Parcela R-1.....	7.225,00 m2.	15,05 %
Parcela R-2.....	13.900,00 m2.	28,96 %
Parcela R-3.....	7.225,00 m2.	15,05 %
Parcela R-4.....	4.650,00 m2.	9,69 %
Total.....	33.000,00 m2.	68,75 %

COMERCIAL Y TERCIARIO

Parcela R-2.....	1.000,00 m2.	2,08 %
Parcela CT-1....	14.000,00 m2.	29,17 %
Total.....	15.000,00 m2.	31,25 %

TOTAL LUCRATIVO: 48.000,00 m2. 100,00 %

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO

Parcela EQ-1....	1.250,00 m2.	73,14 %
Parcela EQ-2....	3.754,00 m2.	26,86 %
Total.....	5.004,00 m2.	100,00 %

2.11.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación, de acuerdo con los Criterios de Gestión de la ficha APD/1 del P.G.O.U. será el de Compensación y de acuerdo con lo indicado en el Art. 126.1 de la Ley del Suelo.

Dada la condición de Propietario Unico no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación pudiendo dicho Propietario, de acuerdo con el Art. 174.2 del Reglamento de Gestión, formular el Proyecto de Compensación y elevarlo a la Administración. Dicho Proyecto de Compensación, además de las cesiones obligatorias y gratuitas, contemplará la cesión del 10 % similar a la del Suelo Urbanizable Programado, de acuerdo con los compromisos asumidos en su día por los antiguos propietarios.

ORDENANZAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

APD/1 "FÁBRICA DE GOMAS"

- APROBACIÓN DEFINITIVA: 29 DE ABRIL DE 1988

(Las Ordenanzas no se hallan afectadas por la Modificación Puntual aprobada el 6 de febrero de 1995).

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1 PRELIMINARES

3.1.1 CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS ORDENANZAS

- 1) Las presentes Ordenanzas junto con los planos que delimitan las diferentes zonas del territorio en razón de usos y aprovechamientos, la Memoria, Estudio Económico y Plan de Etapas, forman el Plan Especial que de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, van a formar el marco legal a través del cual se va a ordenar el desarrollo urbano en la Zona "Fábrica de Gomas" de Alicante.

- 2) Las presentes Ordenanzas regularán la utilización del territorio en cuanto a usos a establecer, condiciones de volumen, higiénicas y estéticas de la edificación, en las distintas zonas consideradas que son las siguientes:
 - Residencial.
 - Terciario.
 - Espacios libres.
 - Equipamiento.
 - Red peatonal.
 - Conservación.

Cada una de ellas viene regulada por la Ordenanza correspondiente y por la condiciones generales.

- 3) Las actuales Ordenanzas entrarán en vigor en la fecha en que se apruebe el Plan Especial con carácter definitivo y su vigencia será

indefinida.

3.1.2 PERMISO DE OBRA

Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan Especial se precisará un permiso que se solicitará del Ayuntamiento, y que abarca:

Las nuevas construcciones, cercados y andamios, en edificaciones existentes el cambio de elementos cargados, apertura de huecos para luz o ventilación, reconstrucción o reforma interior o exterior, instalación temporal de cobertizos y todo tipo de obras de urbanización.

3.2 PROYECTOS DE URBANIZACION

3.2.1 CONTENIDO

- 1) El Proyecto de Urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica el Plan Especial, a cuyo efecto detallará las obras y servicios de esta clase previstos en el Plan, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquel, como puede ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos.
- 2) Cuando los servicios, tales como los de gas, teléfonos u otros análogos, no hubiesen sido

previstos en el Plan correspondiente, se incluirán preceptivamente en el Proyecto.

- 3) Como mínimo se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, gas, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicio, etc. En todo caso, se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable establecido por las Ordenanzas, así como de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absover el aumento proyectado.

3.2.2 DOCUMENTACION

Estará integrada por los documentos siguientes:

- 1) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
- 2) Memoria descriptiva detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyecta, y como anexos, certificados

y justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras.

- 3) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- 4) Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- 5) Presupuesto general.
- 6) Pliego de condiciones económico-facultativas, análogo a los pliegos de condiciones municipales vigentes, que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

3.2.3 CONDICIONES Y GARANTIAS

En ningún caso se permitirá la ocupación de las edificaciones en cualquier parcela si no se ha realizado la urbanización correspondiente a la misma, así como la de las vías de acceso dentro del polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

Las garantías serán las propiamente

establecidas en el art. 46.6 del Reglamento de Planeamiento.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo del Promotor y su conservación al Ayuntamiento, previa cesión de la misma en las condiciones que establezca la Ley.

3.2.4 VIALES

- 1) Los viales se ejecutarán en forma que reúnan condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.
- 2) Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
 - a) La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
 - b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

3.2.5 COORDINACION DE LOS DISTINTOS SERVICIOS

- 1) Todas las canalizaciones deberán de ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios excepto saneamiento y drenaje. La separación mínima entre las generatrices de las tuberías de saneamiento y agua potable que se encuentren próximas será de 0,30 mts. libres, dándose esta distancia en el nivel superior de ambas.
- 2) En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones de forma que la instalación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.
- 3) En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.
- 4) En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de estos, en caso contrario se buscará

otro punto deconexión.

3.2.6 SANEAMIENTO

- 1) Será necesaria que la red de saneamiento cuente con un doble grado de protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario.

La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de estas o de las calzadas, a estos efectos se cifra en 0,15 mts. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0,40 mts. En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendiente.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiendo como tales la superación de la cota de 0,05 mts. de agua sobre la calzada y del ancho máximo de 1,00 mts. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medias medidas en

los observatorios metereológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el período de retorno. Los valores del periodo de retorno serán, como mínimo, de cien años para la protección básico y de diez años para la protección complementaria.

Los valores a considerar como coeficientes de escorrentia serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

Edificación en manzana cerrada:	0,70
Edificación abierta	: 0,50
Parques y jardines	: 0,20

Para cuencas mayores de 20 Has. o con tiempo de concentración mayor de 15 mins., se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamientos y análogos.

2) Como condicones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

a) El sistema de evacuación será básicamente unitario, salvo en zonas de vivienda unifamiliar o en áreas industriales, donde también podrá ser separativo.

b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.

c) Las redes serán siempre subterráneas,

admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie, cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.

d) El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1,00 mts. bajo la rasante.

e) La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 mts. de diámetro.

f) La pendiente mínima en ramales será del 1,5%.

g) El cupo de velocidades estará comprendido entre 0,6 m/s. y 4,00 m/s.

3.2.7 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1) El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal.

2) Deberá preverse un consumo medio de 300 litros/habitantes/día para usos domésticos o su equivalente para otros usos, se considerarán las siguientes dotaciones diarias para otros usos:

Centros comerciales: 10 l/m²

Jardines : 4 l/m²

Zonas industriales : 5 l/m²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

- 3) El trazado de conducciones discurrirá bajo accesos o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.
- 4) La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin se consideran necesarios los siguientes caudales de uso:

Uso	caudal l/seg.
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industria, almacenes y garajes	25
Grandes establecimientos comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de mangera será de 35 mca.

- 5) La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo. Sobre la cota que tenga el depósito de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

3.2.8 ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

- 1) El trazado de las redes será subterráneo cuando discurren por zonas residenciales o comerciales, y, en todo caso, discurrirán por espacios públicos. En los casos de brazos murales las canalizaciones podrán ir grapadas a la fachada.

- 2) Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm.

Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

- 3) Se estiman adecuados los siguientes valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad:

Tipo de via	Ilum. media	Factor de unif.
Red básica	25 lux	0,30
Vias colectoras	15 lux	0,25
Resto del viario	5 lux	0,15

- 4) Sólo se admite la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2,00 mts.

- 5) En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de

forma que sea posible el contraste de la silueta sobre las fachadas. En el reto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.

3.3 REGULACION DEL SUELO URBANO

3.3.1 USO Y CARACTER DE LA EDIFICACION

Por medio del Plano de Zonificación el suelo queda definido en cuanto a usos a implantar y características de la edificación.

Es a través de la carencia o posesión de la edificabilidad como se divide el suelo urbano en dos grandes grupos.

3.3.2 SUELO EDIFICABLE

Todo el suelo urbano apto para la edificación se halla delimitado por las alineaciones formando parcelas, y estas deben atenerse a las condiciones de la utilización que indican las presentes Ordenanzas.

3.3.3 SUELO NO EDIFICABLE DE USO PUBLICO

Son todas aquellas superficies sobre las que se establecen los sistemas de circulación tanto peatonal como viario, y las zonas verdes de estancia de la comunidad, estos tres elementos forman el conjunto urbano de suelo no edificable y de uso público.

A través del plano de zonificación se ha delimitado la zona verde y sistemas viales.

3.4 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

3.4.1 CONCEPTO, ALCANCE Y CLASES DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

- 1) Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.
- 2) Su alcance se extiende a las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan Especial, sea cual fuere la clase de suelo correspondiente.
- 3) Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se divide en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de calidad y confort.

3.4.2 CONDICIONES DE VOLUMEN

3.4.2.1 Parcela

- 1) Parcela es la unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado y de una titularidad común.

- 2) Para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación, las parcelas deberán tener la aptitud específica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate.

Asimismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada.

- 3) A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relacionarse con las determinaciones impuestas por la ordenación urbanística, y parcela neta, que ya ha sido sometida a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada por el planeamiento.
- 4) Se exceptúan de los requisitos señalados en este artículo las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el art. 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.

3.4.2.3 Ordenación de la edificación

- 1) La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para

cada una de las zonas a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías de edificación:

a) Edificación según alineación de vial.

Es aquella cuya fachada exterior se dispone generalmente superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. cuando así se señale en la normativa particular, se permiten pequeños retranqueos y patios en fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada: Cuando no se marca fachada interior.
- Edificación cerrada con patio de manzana: Se marca fachada interior, bien señalando expresamente la alineación de la misma en los planos de ordenación correspondientes, bien estableciendo un fondo máximo en la normativa.
- Edificación semicerrada: Cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana.
- Edificación retranqueada: Cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo obligatorio

para la edificación respecto a la frontal de la fachada.

- Vivienda en hilera: Cuando en cualquiera de los tipos anteriores se trate de vivienda unifamiliar, correspondiendo una sola vivienda a cada parcela edificada.

b) Edificación abierta.

Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: Cuando ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.

- Edificación semi-abierta: Cuando la totalidad o parte de una fachada se siperpone al lindero frontal de la parcela.

- Edificación adosada: Cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.

- Edificación de volumetría libre: Cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, si no que se dispone de modo concreto para cada

sector, área, conjunto o parcela a través de una composición de volúmenes flexible, contenida y pormenorizada, si así se estableciera expresamente, en un instrumento de ordenación.

2) Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponde a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

3) Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. son los siguientes:

a) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Según su posición cabe distinguir el lindero frontal que es el límite con la vía o espacio público, testero que es el lindero opuesto al frontal, en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular, y laterales que son el resto de los linderos.

b) Alineación exterior: Es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

c) Alineación interior: Es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser

ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela. Puede referirse a la planta baja, a todas o a varias plantas de pisos.

d) Retranqueos: Son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias como al eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas y linderos.

- 4) Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la medición de alturas o determinación de la posición o nivel de todo o partes del edificio. Son los siguientes:

a) Rasante: Es la línea señalada en el planeamiento, o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, la existente.

b) Cota: Es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.

c) Plano de arranque del edificio: Es la cota de referencia de la plantabaja, sirve de origen en la medición de altura y para determinar la posición, en altimetría, de la planta baja.

- 5) Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales

de la misma. Son los siguientes:

a) Cerramiento: Es la cerca situada sobre los linderos.

b) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

c) Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada con el plano de arranque del edificio.

d) Medianería: Es el lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios. En edificación adosada es el lindero que separa una edificación de la parcela edificable colindante, esté o no edificada.

3.4.2.4 Ocupación

- 1) La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En las normas particulares puede diferenciarse la ocupación

de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren.

- 2) Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Ocupación directa: Se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Ocupación indirecta: Se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

c) Ocupación total: Afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela.

d) Ocupación parcial: Cuando afecta a partes determinadas de la edificación como planta baja o plantas superiores.

Si en algún caso en que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3) Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamiento y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

b) Localie para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

e) Excepcionalmente, cuando así lo indiquen expresamente las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la edificación en planta baja en los espacios libres de parcela, con los usos y demás condiciones que se establezcan.

f) Se permite también la ocupación de los espacios libres de parcela por los elementos salientes de las edificaciones admitidos expresamente para estos casos en las presentes Normas Urbanísticas.

3.4.2.5 Edificabilidad

- 1) La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.
- 2) A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:
 - a) Local: Es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta, a través de un elemento común.
 - b) Superficie útil de un local: Es la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por los cerramientos del mismo. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 mts.
 - c) Locales no computables: En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales destinados a aparcamiento obligatorio, los

patios cubiertos según las condiciones permitidas en estas Normas, los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, las entreplantas vinculadas a los locales situados en planta baja, y las terrazas aunque sean cerradas.

d) Superficie útil de la edificación: Es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

3) La asignación de la edificabilidad en estas Normas o en los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

a) Directa: Establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.

b) Indirecta: Por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

3.4.2.6 Alzado

1) Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de

los usos a desarrollar en la misma.

- 2) Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta: Es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvios e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1,50 mts.

b) Plantas sótano: En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 mts., contando desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros, se exceptúan los sótanos de vivienda unifamiliar, que podrán albergar piezas de la misma, con las debidas condiciones de salubridad y dotación establecidas en estas Normas.

c) Planta baja: En edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado

en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Entreplanta: Cuando la normativa de aplicación a la parcela lo permita, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando, a todos los efectos, parte de la misma. La superficie útil de cada entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie útil de cada local de la planta baja al que esté vinculada, la altura libre mínima será de 2,40 mts.

e) Planta de piso: Es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo.

g) Sólido capaz: Es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

h) Altura de la edificación: Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja-o, en edificación abierta, el pavimento de la planta baja y el intradós de la planta baja si no existie-

ren plantas de pisos. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende, las plantas de pisos más la planta baja, sin incluir el ático.

i) Altura de referencia de la planta baja: En la edificación según la alineación de vial, es la distancia, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós de la misma.

j) Altura de piso: Es la distancia vertical, expresada en metros, entre las caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

k) Altura libre: Es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2,50 mts., al menos en el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,10 mts. el resto.

l) Cota de planta: Es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja-o, en edificación abierta la cota de pavimento de la planta baja.

3) En la edificación según la volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4) Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

a) Una planta de ático, en los casos en que así lo autorice la normativa particular de la zona y con las oportunas condiciones especificadas por la misma.

b) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.

c) Antepechos y elementos de seguridad similares.

d) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera, y conducto del ascensor.

e) Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros y los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen.

f) Elementos ornamentales y de jardinería.

g) Chimeneas y antenas.

h) Elementos de publicidad permitidos.

5) Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sotanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular

es de 4, el desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja, será de 10 mts.

3.4.3 CONDICIONES ESTETICAS

3.4.3.1 Significado y alcance

- 1) Para la mejora, o en su caso mantenimiento, de una correcta imagen urbana se imponen a las obras de edificación y a las obras de los edificios una serie de condiciones estéticas contenidas en el presente apartado.
- 2) Las nuevas construcciones, así como las intervenciones sobre las existentes, deberán responder a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, armonizando sistemas de cubiertas, cornisas, disposición de forjados y huecos, incluso dimensionado y proporcionado de éstos, materiales, textura, color, y si fuere necesario, resolución constructiva de los diferentes elementos que integren la composición arquitectónica.

3.4.3.2 Composición de fachadas

- 1) Las nuevas edificaciones resolverán su composición de fachada cuidando la disposición

de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, quedando en este caso prohibida la ubicación de tendedores en fachada, debiéndose éstos situarse en fachada interior o exterior, si no tienen patios interiores, o si es edificación abierta, pero en todo caso protegidos de vistas con mamparas o celosías dispuestas a tal fin.

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

- 2) Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en un frente de manzana. Podrán exigirse si el instrumento de ordenación correspondiente señala la correspondiente alineación en planta baja. En cualquier caso los soportales observarán las siguientes condiciones:

a) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo a la edificación, estos mantendrán constante su ritmo.

b) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 2,50 mts. de ancho.

c) La altura será de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere, y mínimo 4,50 mts.

d) El piso del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de acera.

e) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características de accesibilidad propias de los espacios públicos de vialidad.

f) Los soportales concretarán sus condiciones técnicas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

- 3) En las plantas de pisos podrá autorizarse el cerramiento ligero de terrazas y balcones existentes, según actuación conjunta, simultánea o por fases, y proyecto presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio. Estos cerramientos no podrán suponer un incremento de los paramentos de ocupación o superficie útil establecidos por las Normas Particulares de zona, tampoco podrán alterar negativamente las condiciones higiénicas de las piezas que recaigan a la que es objeto de cerramiento.

Si se hubieren realizado con anterioridad cerramientos sin cumplir las condiciones anteriores, la autorización para nuevos cerramientos en el mismo edificio estará sujeta a la adecuación de todos ellos, antiguos y nuevos, a un proyecto unitario, no concediéndose en caso contrario.

La colocación de toldos, persianas enrollables y rejas no requerirá licencia municipal, pero si uniformidad en toda la fachada del edificio. Las vulneraciones de esta regla tendrán la consideración de infracción urbanística.

3.4.3.3 Elementos salientes

- 1) Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos técnicos y elementos publicitarios, cuyas condiciones específicas se establecen en el presente artículo.

- 2) Como norma general, se permiten que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo. La altura mínima del voladizo sobre la rasante transitable por personas será de 2,30 mts. y de 4,50 mts. de la transitable por vehículos.

El ayuntamiento y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán las condiciones que

determine el proyecto aprobado en cada caso.

En la edificación retranqueada se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existir condiciones de retranqueo respecto a linderos o separación entre bloques, deberán considerarse estas distancias como el ancho de la calle a fin de determinar la profundidad del vuelo.

- 3) Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y marquesinas integradas.

Como las normas generales, estos elementos guardarán una altura libre medida desde la acera hasta el intrados del vuelo de 4,50 mts. en el punto central del mismo, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 4,00 mts. si se trata de calles en pendiente. La separación de estos elementos a los linderos

de la edificación será de 0,60 mts., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

ELEMENTO	LONGITUD MAX.	VUELO MAX.	OBSERVACIONES
Cuerpo cerrado.	50% de long. fachada.	0,90 m. o 5% ancho calle.	Computan la suma de otros elem. salientes.
Balcón	2,00 m.	0,50	Hueco máx. 1,50 m.
Balconada	Libre	0,50	
Mirador	3,00 m.	0,60	Hueco máx. 2,50 m.
Terrazas	Libre	1,30 m. o 10% ancho calle.	La profundidad será menor que la altura y longitud

ELEMENTO	LONGITUD MAX.	VUELO MAX.	OBSERVACIONES
Jardineras	Libre	1,30 m. o 10% ancho calle.	No se permite el vertido libre.
Molduras, impostas, etc.	Libre	0,15 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja.
Rejas	2,00 m.	0,50	Hueco máx 1,50 m.
Cornisa y aleros.	Libre	1,30 m. o 10% ancho calle.	No se permite el vertido libre.
Marquesinas	libre	0,90 m. o 5% ancho calle.	Se refiere a huecos en plantas de piso.

Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes o salientes no cerrados o con cerramiento que no reúna condiciones de aislamiento térmico y acústico, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de la profundidad de las terrazas (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso,

sea cual fuere la situación en que se disponga la terraza en cuestión.

- 4) Los elementos superpuestos a las edificaciones son las marquesinas, las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0,45 mts. excepto si su vuelo no es superior de 0,15 mts., en cuyo caso podrá llegar hasta él.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son los siguientes:

ELEMENTO	ALTURA MINIMA	VUELO MAX.	OBSERVACIONES
	SOBRE RASANTE		
Marquesina	2,10 m.	ancho de la acera menos 0,50 m.	Se respetara el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas.	Libre	0,15 m.	
Toldos plana baja.	2,10 m.	ancho de la acera menos	Los accesorios no sobresaldrán

ELEMENTO	ALTURA MINIMA	VUELO MAX.	OBSERVACIONES
		0,50 m ó 3 m.	de la alineación más de 0,15 m.
Toldos planta de pisos.		0,90 m.	
Muestras	2,10 m.	0,10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,10 m.	1,30 m. ó 10% ancho acera.	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiéndose realizar con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la confor-

midad de los inquilinos , arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de los locales que tengan huecos a menos de 10 mts. de cualquier parte del anuncio luminoso, así como los de los enfrentados a él. Si se tratase de un edificio en que no existiese actividad residencial, podrá eliminarse la primera de las condiciones antedichas.

- 5) Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:

a) Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas, no podrán sobresalir más de 0,30 mts. del paramento de fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones, si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,10 mts.

b) Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las

canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,10 mts. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja o entubado de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

- 6) A los efectos de la determinación de las dimensiones de los diversos elementos salientes, el ancho de calle será el oficial establecido en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano, que puede o no coincidir con el ancho real.

3.4.3.4 Medianerías

- 1) Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren en la misma medianería visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fechas de la edificación.
- 2) Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El ayuntamiento podrá imponer como condición a las obras en los edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

3.4.3.5 Cerramientos

- 1) Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial cuyo dimensionado, composición y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares. En la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

- 2) Los cerramientos de parcelas edificadas en medio urbano se realizarán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2,50 mts., podrán disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1,50 mts. pilastras estabilizadoras y lienzos de fábrica, cuya longitud total no podrá exceder del 50% de la de la alineación correspondiente y, en ningún caso, superará los 20 mts. El diseño y ejecución de estas cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.

En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la

correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que pueden causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas y otras análogas.

- 3) Las cercas se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela, podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.
- 4) Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se determine al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura, con las mismas que condiciones que las señaladas en el apartado 1º de este artículo para el cerramiento provisional de solares.

3.4.3.6 Vallas publicitarias

- 1) Las vallas publicitarias cumplirán las determinaciones propias de la normativa específica, como la reguladora de la publicidad exterior y legislación de carreteras, así como las establecidas en el presente artículo.

- 2) Solo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacios libres de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, terciario o industrial. Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de los edificios, así como en cercas de parcelas edificadas.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento del solar a cargo del solicitante. Además de por el transcurso del tiempo, caducará la autorización para vallado publicitario cuando se otorgue licencia de edificación en el solar correspondiente o cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en correctas condiciones de limpieza y cerramiento.

En los edificios en construcción mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

El ayuntamiento podrá colocar vallas publicitarias de actividades municipales en espacios públicos.

3.4.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD

3.4.4.1 Accesibilidad de las edificaciones

- 1) Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso a la edificación recae a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro, tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

- 2) Cuando el acceso sea indirecto, deberá resaltarse su carácter de acceso en su tratamiento y tener un ancho mínimo de 3,00 mts. Además, observará las siguientes condiciones:

a) Si se tratara de una vivienda colectiva

o de agrupaciones de viviendas unifamiliares, el recorrido máximo desde el acceso de la parcela al de la edificación no excederá de 50 mts., salvo que existiera posibilidad de acceso interior con vehículo a una distancia no superior a 25 mts. del portal de acceso a la edificación. El recorrido interior de acceso a la edificación estará dotado de alumbrado eléctrico que asegure su posible uso nocturno.

b) El acceso indirecto permitirá la llegada de un vehículo automovil a una distancia no mayor de 25 mts. del portal de la edificación, excepto en viviendas unifamiliares en las que esta condición no es de aplicación.

c) Si el acceso indirecto fuese común a vehículos y personas, se resolverá con separación de tráficos, diferenciándose calzada y aceras. El ancho mínimo de la acera será de 1,30 mts.

- 3) Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde los elementos comunes del edificio donde se ubique, estos elementos comunes tendrán una puerta de acceso desde el exterior de, al menos. 1,30 mts. de ancho por 2,00 mts. de altura.

Podrán mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante

cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

- 4) En edificios que alberguen más de un local, el espacio libre de parcela será accesible desde el viario que dé acceso al solar, bien directamente bien indirectamente a través de elementos de circulación interior de la edificación, aunque la utilización de éstos sea privativa de uno o varios locales.

3.4.4.2 Circulación interior

- 1) Los espacios de circulación interior son los dispuestos para que permitan el acceso de las personas a los locales o viviendas de un edificio colectivo, así como la comunicación de éstos entre sí y con otros locales que contienen servicios o dotaciones propias del inmueble.

Por sus diferentes características se distinguen: portal, rellano, escaleras y rampas, ascensor, distribuidor y corredor.

- 2) No se permitirá en ninguno de los espacios de circulación el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo. No podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.
- 3) Las condiciones generales que habrán de cum-

plir los espacios de circulación interior son las siguientes:

a) Transitabilidad: permitirán cómodamente el transporte de una persona en camilla, para lo que la anchura mínima de cualquiera de estos espacios será de 1,00 mts. y su altura mínima será de 2,10 mts. No tendrán resaltos, obstáculos ni desniveles innecesarios. Los portales tendrán un ancho mínimo de 2,00 mts. hasta el arranque de la escalera y el ascensor en su caso.

b) El sentido de apertura de las puertas será el de escape. El barrido de las puertas de los ascensores no supondrá obstáculo para la circulación, entendiéndose por tal el que produzca una merma de la anchura mínima exigible superior a 1/3 de ésta.

c) Sin perjuicio del alumbrado eléctrico correspondiente, en la planta baja y plantas superiores será obligatoria la iluminación natural a través de huecos recayentes al exterior o a patios. Esta iluminación será adecuada para evitar deslumbramientos, suficiente en proporción total de 1m² de superficies de hueco por cada 20 m² construidos de espacios de circulación, o de 1 m² por cada 40 m² si la iluminación es mediante lucernario, y garantizada, por recaer los huecos al espacio exterior, directa o indirectamente.

d) La ventilación de espacios también quedará asegurada, ya sea de forma natural a través

de huecos practicables cuyas dimensiones globales sean como mínimo de la mitad de las establecidas para la iluminación en el párrafo anterior, ya sea activada por una chimenea, de forma que se alcance una renovación total por hora. El correspondiente sistema de ventilación permitirá la evacuación de gases más pesados que el aire, disponiendo de huecos, o de rejillas de ventilación en lugares opuestos, a fin de garantizar aireación.

Quedarán exentos del cumplimiento de los requisitos de iluminación y ventilación citados los vestíbulos separados que fuese preciso disponer por imposición de las condiciones de protección contra incendios.

- 4) Las diferencias de nivel de los espacios de circulación interior comunes de las edificaciones se salvarán mediante escaleras y rampas. Las condiciones que han de cumplir las escaleras son las siguientes:

a) El trazado de las escaleras se resolverá a base de tramos rectos o de tramos curvos, teniéndose en este último caso un radio interior mínimo, medido sobre la línea del pasamanos, de 1,10 mts. y no permitiéndose soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

b) El número mínimo de peldaños por tramo será de 3 unidades y el máximo de 16. La longitud mínima del peldaño será de 1,00 mts., su ancho mínimo será de 0,28 mts. y su altura máxima de 0,18 mts.

Los rellanos que den acceso a locales o paradas de ascensor tendrán unas dimensiones que permitan inscribir un círculo de diámetro equivalente a vez y media la longitud de peldaño de la escalera correspondiente. La distancia mínima de los huecos de acceso a los locales o ascensores a la arista que delimite el rellano no será inferior a 0,25 mts. Las mesetas intermedias, o rellanos a los que no se abran huecos de acceso, tendrán una dimensión que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del peldaño. La anchura mínima de la caja de escalera será de 2,20 mts.

c) Cada planta superior a la baja dispondrá de un hueco practicable que garantice las condiciones de ventilación e iluminación. Se exceptúan de esta exigencia las escaleras de edificios que no sobrepasen las 4 plantas, incluida la baja, y los 15 mts. de altura desde el arranque hasta el rellano más alto, que se dispongan alrededor o lateralmente de un vacío central libre de todo obstáculo a todo lo alto de la escalera, en el que pueda inscribirse un círculo de, al menos, $1/10$ del desnivel existente entre el arranque de la escalera, y, como mínimo absoluto, 1,10 mts. En ese caso, su iluminación y ventilación podrán resolverse mediante lucernario, cuya superficie sea como mínimo de $2/3$ respecto a la caja de escalera, y con carpintería fácilmente practicable desde el interior.

d) La parte de escalera dispuesta en plantas

inferiores a la planta baja podrá resolver su iluminación por medio de lámparas eléctricas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ventilación, según se establece en el párrafo d) del apartado 3 del presente artículo.

Se exceptúan del cumplimiento de estos requisitos las escaleras de incendios.

e) Si la escalera o rampa fueran exteriores, serán necesariamente cubiertas, excepto en la parte cuya función exclusiva fuese proporcionar acceso a las cubiertas.

5) Las rampas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no inferior a 1,00 mts. Su pendiente máxima no excederá del 8% , salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0,60 mts. y la pendiente máxima teórica la de aquellas.

b) El 80% de la superficie en pendiente estará revestida de pavimento antideslizante.

c) Las condiciones de ventilación e iluminación serán las mismas que las establecidas para las escaleras.

6) En edificios de vivienda colectiva, los espacios de circulación interior y acceso

cumplirán las condiciones de dimensionado y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de Abril de 1980 (B.O.E. de 18 de Abril), tendentes a la supresión de barreras arquitectónicas.

3.4.4.3 Antepechos y barandillas

- 1) Los huecos de las edificaciones que recaigan al espacio exterior o a otras partes de la edificación y que tengan ante sí desniveles superiores a 1,00 mts., así como los resaltos de pavimento o límites de bandejas practica- bles con idéntico o mayor desnivel, estarán protegidos por antepechos y/o barandi- llas de altura no inferior a 1,00 mts., o a 0,90 mts. si se trata de barandillas de escalera. Se exceptúan de esta exigencia los muelles de carga y descarga y otros elementos análogos que, por su función, no requieran o requieran otras soluciones de protección. Si el desnivel fuese inferior a 1,00 mts. pero superior a 0,35 mts., se exigirá asimismo protección, aunque la misma no ha de consistir necesariamente en barandilla.
- 2) Las barandillas y antepechos de locales desti- nados a vivienda y de los elementos de circulación interior de edificios destinados a vivienda colectiva o a locales de pública concurrencia, cumplirán las siguientes condi- ciones:

a) Los huecos que, en su caso, presente el antepecho o barandilla y que tengan una luz libre superior a 0,15 mts., observarán este límite para su otra dimensión.

b) No poseerán elementos constructivos o decorativos que permitan escalarlo fácilmente.

3.4.4.4 Condiciones de protección contra incendios

Las construcciones deberán cumplir la normativa estatal vigente en esta materia. Las condiciones de evacuación satisfarán los requisitos exigidos en este Título de las Normas Urbanísticas y, en todo caso, la NBE-CPI/82.

3.4.4.5 Condiciones de protección contra meteoros

1) En lo referente a protección contra el rayo, se cumplirá la normativa específica en vigor, según NTE/IPP-73 (B.O.E. de 10 de Marzo de 1973).

2) Como condiciones de protección contra las periodacas lluvias torrenciales, se observará lo siguiente:

a) Las cubiertas recercadas con antepechos dispondrán de desagüe suplementario de caída libre, En el cálculo de forjado y de la estructura se preverá la carga de inundación

hasta alcanzar la cota de dicho desagüe suplementario.

b) Los patios cerrados y patios ingleses observarán, si fuera posible, las condiciones reseñadas en el párrafo anterior, así como la de la cota del pavimento que se encuentre 0,15 mts. más baja que la de la pieza más baja accesible al patio en cuestión.

c) Los sótanos que se construyan en edificios que recaigan a las calles cuyo drenaje natural en superficie no sea posible, tendrán resueltos sus accesos, bien directos desde la vía pública, bien desde elementos de circulación interior, de forma que arranquen de una cota superior a 0,50 mts. de la rasante de la calle y, en todo caso, dispondrán de instalación adecuada para la evacuación de aguas y de equipo autónomo de producción de energía eléctrica si ésta fuere su alimentación.

d) En las edificaciones que se encuentren a una distancia inferior a 50 mts. del eje de algún cauce natural, el Ayuntamiento, a fin de evitar problemas de inundaciones a sótanos, podrá imponer que la rasante de la calzada de acceso al sótano no sea inferior a 0,30 mts. sobre la de la calle.

3) Será de aplicación la normativa sismorresistente en vigor.

3.4.5 CONDICIONES DE SALUBRIDAD

3.4.5.1 Condiciones generales de higiene

- 1) Las presentes condiciones, que regulan las condiciones físicas de los edificios y sus elementos complementarios a fin de garantizar la salubridad en su utilización por las personas, se exigirán en las obras en los edificios que no supongan desviación de su objetivo.
- 2) No podrá situarse ninguna pieza habitable, entendiéndose por tal la destinada a estancia, reposo, ocio o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, en sótano, salvo cuando se trate de vivienda unifamiliar o, en otros casos, cuando una de las fachadas recaiga sobre un patio inglés.
- 3) Toda edificación y sus locales, elementos comunes e instalaciones presentarán adecuadas condiciones de salubridad para el uso a que se destinen, y a tal efecto:
 - a) Su ejecución no se realizará con materiales susceptibles de descomposición o que pudieran resultar tóxicos para sus usuarios.
 - b) Tendrán su estanqueidad asegurada y estarán protegidos de la penetración de humedades, para ello, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, fachadas, juntas y encuentros deberán ser convenientemente imper-

meabilizados y protegidos.

c) Las edificaciones no podrán situarse a menos de 2,00 mts. del eje de los colectores que atraviesen la parcela.

d) La red de evacuación de aguas residuales se realizará cerrada y enterrada, sin perjuicio de las ventilaciones propias exigidas para asegurar el adecuado régimen hidráulico, las cuales se elevarán hasta la cubierta.

- 4) Los espacios libres y elementos complementarios se atenderán a las normas anteriores. Las piscinas privadas dispondrán de equipo de desagüe que permita su vaciado completo, así como instalación de depuración de aguas adecuada a su capacidad y número de usuarios.
- 5) Se prohíben los vertederos y almacenamiento de basuras y residuos sólidos en medio urbano.

3.4.5.2 Condiciones de iluminación

- 1) La iluminación de las piezas habitables será siempre natural y artificial, salvo en aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.
- 2) Se entiende que una pieza resuelve por medios naturales su iluminación cuando posee huecos

recayentes al exterior, cerrados con material traslúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine para cada uso.

Todo hueco de iluminación perteneciente a piezas destinadas a estancia o reposo de personas dispondrá en sus huecos de iluminación de elementos que permitan el control de ésta hasta al total oscurecimiento de la pieza.

- 3) Toda pieza transitable dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma que quede garantizada una iluminación de 50 lux. en un plano horizontal situado a 1,00 mts. de altura sobre el pavimento, con los equipos y mecanismos necesarios que permitan un servicio adecuado al uso específico a que se destine la pieza.

Se exceptúan de lo dispuesto las piezas de las edificaciones en el medio rural, que admiten soluciones de otro tipo tendentes a la consecución del estándar indicado.

3.4.5.3 Condiciones de ventilación

- 1) Las piezas habitables garantizarán su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquellas que, por las características específicas del uso a que se destinen, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas no habitables y con carácter complementario en las habitables.

- 2) Se entiende que una pieza resuelve de forma natural su ventilación cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilite su apertura y control, recayentes al exterior y en proporción no inferior a 1 m² de hueco practicable por cada 20 m² de superficie útil de la pieza.
- 3) La ventilación forzada garantizará, como mínimo, 1 renovación por hora. Podrá ser mecánica, compuesta de un conducto hasta el exterior y equipo extractor alimentado por energía eléctrica o estática, que se resolverá por pozos de ventilación de lado mínimo de 0,70 mts. y superficie mínima de 1,00 m², o por chimeneas dotadas de aspirador con las características establecidas en la normativa tecnológica aplicable (NTE-ISV).
- 4) Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases, se dispondrán conductos para la evacuación de los mismos, de forma independiente de los conductos de ventilación.
- 5) Los locales destinados a garaje cumplirán las siguientes condiciones específicas de ventilación:
 - a) Si la ventilación es natural, cumplirá las exigencias contenidas en el cuadro A.9.3.

de la NBE-CPI/82., si es forzada, se garantizarán 9 renovaciones por hora.

b) Las condiciones del local deberán impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a la permitida por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Si la ventilación diera a patios, a ellos no podrán abrir huecos de otras piezas o locales de uso distinto al del garaje.

c) Se admite la ventilación a fachada exterior sólo cuando se trate de edificio con destino exclusivo a garaje, y en las plantas que estén por encima de la rasante oficial. Los huecos estarán a una distancia no menor de 4,00 mts. de cualquier otro hueco de uso diferente.

d) Los pozos, chimeneas o conductos de ventilación deberán ser estancos, con sección uniforme a lo largo de su trazado y contruidos con elementos resistentes al fuego. Su desembocadura sobrepasará en 1,00 mts. la altura de la edificación donde se ubiquen y de cualquier otra situada en un radio de 5,00 mts., y su altura será como mínimo de 2,50 mts. sobre la cota del terreno.

e) Si la ventilación es forzada se diepondrá de un detector de CO por cada 500 m² útiles. Estos detectores se situarán en los puntos de mayor dificultad de ventilación, y tendrán un dispositivo automático de puesta en marcha de los mecanismos de ventilación forzada.

El cuadro de mandos de éstos se situará en local exterior al garaje.

3.4.5.4 Patios de parcela

- 1) Patio de parcela es el espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de los edificios, se considera asimismo patio de parcela a cualquier espacio no edificado delimitado por las alineaciones exteriores, que este rodeado por edificación en una longitud superior a dos terceras partes de su perímetro.
- 2) Salvo que las Normas Particulares de zonas que establezcan otra cosa, las dimensiones de los patios a los que recaigan piezas habitables permitirán inscribir en su interior un círculo horizontal de diámetro no inferior a $\frac{1}{3}$ de la altura de dicho patio. Cuando dicha pieza se trate de cocinas, las dimensiones citadas serán $\frac{1}{4}$ de la altura del patio, siendo para el resto de las piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos de $\frac{1}{5}$ la altura del patio.

A estos efectos, se entiende por altura del patio el desnivel existente entre la cota del pavimento de la pieza más baja que se sirva de él y la cota de coronación de los paramentos verticales que lo conforman, o si fuesen de altura distintas la cota dominante de dichos paramentos, entendiendo como

tal aquélla que sólo una longitud de $\frac{1}{4}$ del perímetro pueda ser superior a ella.

Todo hueco recayente a patio tendrá luces rectas de, como mínimo, 3,00 mts.

- 3) El espacio del patio no podrá ocuparse por elementos salientes, si así ocurriera, el plano vertical tangente a dichos elementos se considerará como si fuese fachada, a los efectos de medición de la anchura y superficie del patio.
- 4) Los patios estarán pavimentados y/o ajardinados. La cota de pavimentación no será superior a 1,00 mts. sobre el nivel de la pieza más baja a que sirva en cada fracción del paramento. Las construcciones en los patios no podrán sobresalir más de 1,00 mts. sobre la cota del pavimento de la pieza más baja con huecos al patio.
- 5) Los patios podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos, 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 $\frac{1}{5}$ de la superficie del patio.
- 6) Los espacios serán accesibles desde el espacio libre privado o elementos de circulación interior de la edificación, a fin de posibilitar su limpieza y cuidados. Todo patio dispondrá

de desagüe cuyo cierre se realizará con sifón hidráulico.

- 7) Los patios que den a linderos cumplirán las condiciones anteriores, considerándose el lindero como paramento, aunque no estuviera construido. Podrán realizarse también patios mancomunados entre edificios colindantes, siempre que se constituyera la oportuna servidumbre.
- 8) Se consideran patios abiertos cuando la profundidad de los mismos sea superior a 1,50 mts. y no mayor que vez y media la embocadura, y la dimensión de ésta sea igual o mayor que $\frac{1}{3}$ de la altura del patio y, como mínimo absoluto, de 6,00 mts.

Los patios abiertos cumplirán las condiciones establecidas en este artículo. Estos patios podrán autorizarse en la edificación cerrada, según se establece en la normativa particular de zonas.

3.4.5.5 Patios de manzana

- 1) Patio de manzana es el que tiene definido su perímetro por el planeamiento, bien señalándose su alineación, bien estableciéndose fondo máximo de las edificaciones en la normativa. Afecta, en general, a la totalidad de parcelas de la manzana correspondiente. Sin perjuicio de las condiciones que se esta-

blezcan en la normativa particular, los patios de manzana observarán, en todo lo no especificado en el presente artículo, las determinaciones expresadas en el anterior para los patios de parcela.

2) El uso de los patios de manzana podrá ser privativo de cada uno de los titulares de las parcelas, o mancomunando de la totalidad o parte de las parcelas que configuran el patio. Si fuera mancomunado, observará las siguientes condiciones:

a) La ocupación máxima no excederá del 85% de la superficie total del patio.

b) Si fueran edificables en planta baja, las cubiertas de la edificación que se permitiera no podrán sobrepasar en más de 1,00 mts. la cota del piso de las piezas enfrentadas de la propia edificación situadas en planta de piso. El acabado de tales cubiertas será decoroso, prohibiéndose expresamente las cubiertas reflectantes. No podrán utilizarse ni para almacenaje ni como tendedero, salvo que se tratara de vivienda unifamiliar.

c) En todo caso, en los patios de manzana podrán disponerse construcciones subterráneas.

3.4.6 CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

3.4.6.1 Concepto y alcance

- 1) Las determinaciones del siguiente Capítulo regulan la exigencia de determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras en los edificios cuya exigencia no suponga desvío de sus objetivos.

- 2) Como norma general, toda edificación deberá los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable y de energía eléctrica, e instalación de evacuación de residuales.
- 3) Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casille-

ros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

3.4.6.2 Agua potable

- 1) Todo local deberá disponer, en su interior, de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y todos aquéllos en que sea necesaria para el ejercicio de la actividad específica a desarrollar en la pieza o local correspondiente.
- 2) Además de las exigencias de la normativa sectorial obligatoria, la instalación cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) En los casos en que se requiera la instalación de depósitos, éstos tendrán capacidad para abastecer el consumo normal que corresponde a la actividad, teniendo en cuenta el modo tipo de funcionamiento de ésta, para el uso de vivienda el consumo se considera de 250 litros/habitante/día.
 - b) La instalación, hasta la acometida a cada local, discurrirá convenientemente accesible desde patios, espacios libres o elementos de circulación interior comunes a todos los

locales integrantes de la edificación.

- 3) No se podrá otorgar licencia para la construcción o ampliación de edificio alguno que requiera dotación de agua potable, hasta que no quede garantizado el suministro del caudal de agua necesario para el desarrollo de sus actividades, bien por Aguas Municipalizadas, bien por otra fuente distinta, en cuyo caso acreditará la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano mediante justificación de su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y otros extremos necesarios para acreditar tales garantías.

3.4.6.3.- Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a la fuente alternativa de que disponga, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m².

3.4.6.4.- Evacuación de aguas

- 1) En toda edificación que cuente con suministro de agua se regulará su evacuación que en Suelo Urbano, actual o que adquiriera tal condición

por ejecución de los instrumentos de desarrollo del Plan General, se realizará según las determinaciones de la normativa tecnológica de aplicación (NTE-ISS) y se acometerá necesariamente a la red general de alcantarillado, con interposición de arqueta o pozo de registro. Además, cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes colectivos o usos similares, se requerirá arqueta previa separadora de grasas o fangos. Cuando se trate de usos industriales y análogos se determinará la instalación de la depuración previa que sea necesaria.

- 2) En Suelo No Urbanizable la depuración y vertido de aguas residuales se resolverá normalmente de forma autónoma en cada parcela, mediante la ejecución de las instalaciones apropiadas que se autoricen en función de las características del efluente y del terreno en que haya de realizarse el vertido. También podrán autorizarse acometidas a colector cercano o vertidos a cauce público, con los requisitos que se señalen.
- 3) Podrán autorizarse transitoriamente soluciones de vertido distintas de las señaladas para Suelo Urbano cuando se trate de obras de nueva edificación en núcleos que no dispongan de red de alcantarillado, o bien cuando se trate de obras en edificios sin acometida a la red general, en estos casos se exigirán las instalaciones referidas en el apartado anterior.

- 4) El desagüe de las aguas pluviales recogidas por las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a la vía pública o a la red de alcantarillado. Si el vertido lo fuere a la vía pública la conducción se dispondrá bajo la acera hasta la cuneta, si lo fuere al alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela, si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excede del 50%.

Los elementos de canalización serán accesibles directamente desde el exterior, o desde patios o elementos comunes de la edificación.

- 5) El ayuntamiento redactará una Ordenanza Especial que determine los casos y condiciones en que se permitirá la depuración individual y el vertido de aguas pluviales a vía pública.
- 6) Las condiciones de nivelado y tratamiento de espacios libres de parcela en el medio urbano garantizarán su desagüe a vías públicas, espacios libres públicos, cauces o elementos de urbanización dispuestos para tal fin.

Todo patio inglés se dispondrá de forma que el nivel inferior de su pavimento se encuentre a una cota igual o superior a 1,50 mts. sobre la generatriz superior del colector de alcan-

tarillado al de desagüe, salvo que en la misma parcela exista a nivel inferior espacio libre de parcela cuya superficie sea, al menos, el doble que la de aquél y se realice el desagüe en dicho espacio.

3.4.6.5 Evacuación de humos y gases

- 1) En todo pieza en que se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen gases, se dispondrán elementos de recogida y equipos para su evacuación, que se realizará por recogida y conducción a través de chimenea o conducto. Se prohíbe realizar salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida pudiera tener carácter provisional.
- 2) Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosada a sus paramentos, o exentas en espacios libres de parcela, si no fueran exentas, deberán estar convenientemente aisladas para evitar las molestias propias de la radiación del calor. La elevación mínima, en cualquier caso, será de 1,00 mts. sobre cualquier edificación situada en un radio de 8 mts. alrededor de la desembocadura. Dispondrán de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalación colectiva de depuración o cocinas colectivas

o de hoteles o de restaurantes.

- 3) No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo que así se autorice por ir integradas en la composición del edificio, o por tratarse de instalaciones industriales, o en Suelo No Urbanizables, o por tratarse de edificios destinados a dotaciones.
- 4) Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarios para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.
- 5) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren necesarias cuando se constate que una salida de humos cause perjuicio al vecindario.

3.4.6.7 Evacuación de residuos sólidos

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos y basuras, triturados o no, a la red de alcantarillado. Cuando al edificio en cuestión no le alcance el servicio de recogida domiciliar de basuras, o bien se trate de basuras o residuos que por sus características no sean recogidas por el citado servicio, tales residuos deberán ser trasladados al vertedero adecuado para ello, por cuenta del titular de la actividad que los produzca.

3.4.6.8 Comunicación

- 1) Todos los edificios que albergen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesible desde éstos.

Las líneas de acometida a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

- 2) En la edificación de vivienda colectiva se establece la obligatoriedad de canalización de instalación de interfonía desde cada local de vivienda al portal y, en su caso, cancela en el cerramiento de la parcela. La canalización discurrirá por elementos comunes y será accesible desde éstos.
- 3) Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles, tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos. En las edificaciones de vivienda colectiva se dispondrá de espacio destinado a tal fin, en algún elemento de circulación interior resguardado de las incle-

mencias metereológicas.

- 4) En las edificaciones de vivienda colectiva o destinadas a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.
- 5) En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrá instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificios catalogados en razón de su interés histórico-artístico.

3,4,6,9 Aparatos elevadores

- 1) Como norma general, será obligatoria la dotación de ascensor en todo local en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel, con referencia a la cota de por-

tal, superior a 10,75 mts., o bien en todo local con piezas habitables con cotas de piso de desnivel entre ellas mayores de 8,00 mts.

Para el caso de desniveles inferiores a 10,75 mts., podrá sustituirse el ascensor por escaleras mecánicas que presten el mismo o superior servicio.

La instalación de ascensor, que habrá de servir a todas las piezas del edificio donde se instale, aunque estén por debajo del tope de altura que lo hace obligatorio, no elimina ni minora los requisitos de rampas, escaleras y demás elementos contruidos para asegurar la accesibilidad a los locales, salvo que en la normativa particular se especifique lo contrario.

2) En la instalación de ascensores se observarán las condiciones siguientes:

a) El vano de acceso a cada local estará a menos de 1,70 mts. de desnivel de la parada asignada, que estará unida sin solución de continuidad con los elementos de circulación interior de la edificación.

b) La plataforma de arranque del ascensor en planta de acceso se situara a un desnivel inferior a 1,70 mts. con respecto a la rasante del portal en la entrada del edificio.

c) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instala-

ción, se realizarán según la normativa sectorial aplicable.

d) El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

- 3) Se podrán instalar montacargas, montaplatos y otros aparatos elevadores cuando así convenga a las necesidades de la edificación y usos que ella albergue.

3.4.6.10 Condiciones de aislamiento

- 1) Las condiciones de aislamiento acústico serán las establecidas en la NBE-CA/81 y demás disposiciones de obligada observancia.
- 2) Las condiciones de aislamiento térmico serán las establecidas en la NBE-CT/79 y demás disposiciones de obligada observancia.

3.4.6.11 Instalaciones de climatización

- 1) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón de los diferentes usos, en todas las piezas habitables se exige la dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga la temperatura ambiente por encima de 16º C.

- 2) La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, si no, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.
- 3) Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos.

3.4.6.12 Garajes y aparcamientos en los edificios

- 1) Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos observará las reglas establecidas en el presente artículo.
- 2) La cuantía de esta obligación viene determi-

nada en las normas de uso contenidas en el apartado 3.4.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., en cualquier caso se establece, como mínimo, la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda, por cada 100 m². de local comercial y por cada 50 m². de oficina, dentro de la parcela donde se ubique la edificación. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m²., éste se referirá a la superficie útil de los diversos locales que integran la edificación. En todo caso, la superficie de cada plaza de aparcamiento supondrá destinar a tal fin 25 m². brutos de parcela o edificación.

- 3) La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma, o bien en espacio mancomunado a varias parcelas próximas.

Cuando se disponga 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 mts. de tierra en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

- 4) Cada plaza de aparcamiento ocupará una porción de suelo plano, con tratamiento adecuado, escasa pendiente, señalizado y accesible por el vehículo con facilidad de maniobra. En

la normativa particular se señala la cuantía y clase de las plazas que deberán preverse para cada uso y en cada zona, que, en todo caso, tienen el carácter de mínimo, pudiéndose superarse hasta en un 50%. Si se previeran más de 33 plazas para automóviles, 1 de cada 33 o fracción tendrá unas dimensiones de 3,00 x 4,40 mts. y serán accesibles para minusválidos.

La clasificación de las plazas de aparcamiento es:

	Longitud (m)	Latitud (m)
Turismos	4,5	2,2
Industrial	6,0	2,5
Pesado	9,0	3,0
Motocicletas	2,5	1,5

- 5) El acceso del aparcamiento vendrá señalado en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respecto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente cédula urbanística.

El acceso al aparcamiento cumplirá las siguientes condiciones:

a) Su ancho mínimo será de 3,00mts. o de 4,00 mts. si la calle de la que se accede tiene un ancho igual o menor de 15 mts. Si la rampa no es rectilínea, su ancho será, respectivamente, de 3,50 mts. ó 4,00 mts.

b) Dispondrá adosada a la acera una meseta interior horizontal, de una pendiente máxima de $\pm$ 4%, en continuidad superficial con la pendiente de la acera, y con una profundidad mínima de 5 mts., salvo si se tratase de aparcamientos con capacidad inferior a 3 plazas, en cuyo caso se tolera hasta una profundidad mínima de 1,00 mts.

c) La puerta o cancela si la hubiere tendrá la altura adecuada para los vehículos que puedan utilizar el aparcamiento, y como mínimo 2,30 mts. Si el aparcamiento fuera en superficie, la altura mínima sería de 4,50 mts.

d) Si la superficie total del aparcamiento excede de 2.000 m², tendrá diferenciados los movimientos de entrada y salida, bien en acceso único de anchura mínima de 6,00 mts., bien en accesos separados cumpliendo cada uno los requisitos establecidos en los párrafos anteriores de este apartado.

El acceso peatonal al aparcamiento se hará desde el exterior de la parcela y desde los portales u otros elementos comunes de la edificación a la que sirven, su anchura será de 1,00 mts. por cada 1.000 m² de aparcamiento o fracción. Si el aparcamiento dispone de

plazas accesibles a minusválidos, el acceso a ellas estará exento de barreras arquitectónica.

- 6) El aparcamiento podrá organizarse a partir del fondo de la meseta de acceso, y se adaptará en lo posible al terreno. Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas curvas del 12% en su eje.

La anchura mínima de las rampas será de 3,00 mts. si el aparcamiento no tiene más de 2.000 m², y de 3,00 a 6,00 mts., según sea unidireccional o bidireccional, en los demás casos. Las rampas bidireccionales sólo podrán admitirse si son rectilíneas, en todo caso, se dispondrá el ancho necesario en las curvas.

- 7) Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en plantas bajas o inferiores, en edificaciones subterráneas en los espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.

Los garajes cumplirán las condiciones de acceso establecidas en el presente artículo y las de ventilación establecidas en el 3.4.5.3 punto 5º de las presentes Normas. En todo caso la altura libre mínima será de 2,10 mts.

Se admite la mancomunidad de garajes.

3.5.1 CONCEPTO Y CLASES DE USOS RESIDENCIALES

- 1) Los usos residenciales comprenden la actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales.
- 2) Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:
 - a) Uso de vivienda: corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.
 - b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.
- 3) Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un sólo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamen-

te a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados para tal función.

Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- 4) Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.
- 5) A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 500 m² y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros si sobrepasa dicha superficie.

3.5.1.1 Condiciones de vivienda

- 1) La disposición de las piezas y sus vanos y huecos permitirá el recorrido de todas ellas sin necesidad de salida al exterior, salvo si se trata de vivienda unifamiliar o de usos complementarios de los residenciales, que pueden quedar separados, siempre que el acceso y comunicación se realice a través de espacios privativos de la misma vivienda.
- 2) Toda pieza habitable resolverá su iluminación y ventilación, al menos, mediante un hueco provisto de carpintería practicable, que de a patio o espacio exterior. Al menos una pieza habitable de la vivienda dará a la calle, espacio libre público, patio abierto a fachada o espacio libre privado si dispone de luces rectas de, al menos 10,00 m. y se trata, en este caso, de edificación aislada.
- 3) El piso de toda pieza habitable estará aislado del terreno mediante cámara de aire, disponiéndose por tanto sobre forjado, excepto si existieran plantas inferiores a la pieza en cuestión. El nivel del piso de las piezas situadas en planta baja estará, al menos, 0,30 m. por encima de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación.
- 4) Toda vivienda contará, al menos, con vestíbulo de acceso, cocina, estancia, comedor, dormitorio principal (o 2 dormitorios simples), aseo, tendedero y espacio de almacenaje. Se admite la posibilidad de unir en una sola pieza la

cocina, la estancia y el comedor, incorporando el vestíbulo a dicha pieza, debiendo ser adecuada la relación entre la capacidad de la vivienda y el número de sus moradores.

El tendedero podrá resolverse, si se trata de edificación colectiva, en contigüidad con la propia vivienda o en espacio exterior independiente, de forma privativa o mancomunada. En caso de situarse adosado a fachada exterior o interior, o a patio de la edificación, la disposición del tendedero no deberá suponer merma de las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas recayentes en el mismo.

- Cuando así lo autoricen las normas particulares, podrá desarrollarse un programa mínimo excepcional, integrado por una sola pieza donde se reúnan cocina, estancia, comedor y dormitorio principal, y por otro donde se coloque el aseo, con una superficie mínima útil de 35 m².

En cualquier caso, la vivienda estará dotada de las piezas de circulación interior que permitan la comunicación de todas las dependencias, de forma que ningún dormitorio sirva de paso para alcanzar las piezas no incorporadas al propio dormitorio.

- 5) Los huecos de acceso a la vivienda tendrán unas dimensiones mínimas de 0,80 mts. de anchura por 2,00 mts. de altura. Los huecos de paso a las piezas de la vivienda tendrán

unas dimensiones mínimas de 0,70 mts. de anchura (o de 0,60 mts. si se trata de piezas no habitables) por 2,00 mts. de altura. Desde el hueco de acceso al interior de cada uno de los dormitorios será posible la transitabilidad de un rectángulo horizontal de 0,50 x 1,80 mts.

Las dimensiones mínimas de las distintas piezas son las que se indican en el siguiente cuadro:

PIEZAS	DIMENSION EN PLANTA		LADO RECTO M. (longitud mínima)	OBSERVACIONES	
	SUPERFICIE m ²	Ø m.		POSIBILIDAD DE RELACION CON ASEO	EQUIPOS
a) Habitables					
Estancia (E)	12	3	2'70	(3)	
Comedor (C)	6	2'50		(3)	
E/C	14	3	2'70	(3)	
Cocina (K)	6	1'50	1'50	(2)	Evacuación de humos (7) Fregadero EH, F (5) F (5)
E/C/K	20	3	2'70	(4)	
C/K	10	2'50	2'00	(3)	
Dormitorio Principal	10	2'50	2'40	(2)	
Dormitorio Simple	6	2	2	(2)	
Dormitorio Múltiple (n ≤ 6)	5n	$2 + \frac{n-2}{2}$	n (10)	(2)	
b) No habitables					
Aseo	3				D/B + L + WC (8) (6)
Elementos de circulación: -Vestíbulo de acceso -Vestíbulo separador -Pasillo	1'50 0'70 0'85 (1)	1'20 1'00 2'10			
(1) Podrán existir estrechamientos. Mínimo 0'70. Nunca enfrentados a una puerta. (2) Si existiese/n otro/s aseo/s con acceso desde pieza de circulación interior. (3) Con Vestíbulo Separador (4) Si mínimo excepcional. (5) Puede en armario. (6) Alicatado, altura mínima: 2'10 metros.					
(7) Con chimenea de ventilación activada; si hubiere despena, también se exigirá en ella chimenea. (8) D/B = Ducha o Baño; L = Lavabos; WC = Inodoro. (9) Longitud mínima de, al menos, uno de los paramentos que delimiten la pieza, en cuya longitud no pueden disponerse huecos. (10) Número de ocupantes o camas simples en el dormitorio.					

las edificaciones destinadas a viviendas tendrán las siguientes dotaciones obligatorias:

a) Armarios roperos de altura mínima de 2,10 mts. y frente acumulado a razón de 0,50 mts. por ocupante de la vivienda.

b) Tendedero, cuya superficie mínima vendrá en función del número de ocupantes de la vivienda, a razón de 0,5 m² por cada uno de ellos, excepto si se adopta la solución de tendedero común. Deberá estar protegido de vistas, preferentemente adosado a patio interior de parcela, y equipado con lavadero.

c) Distribución de agua caliente a aseos y cocina, ya sea con producción de la misma individual para cada vivienda, ya sea con producción colectiva con abastecimiento a las viviendas.

d) Calefacción o, en su defecto, instalación de energía eléctrica para dicho uso.

- 7) Las viviendas que, por autorización como uso complementario, se integren en los locales propios de un establecimiento mercantil, se dispondrán de forma que, si fuese posible, tengan acceso directo desde el exterior, configurándose como si de un local independiente se tratase. En todo caso se mantendrá la debida independencia, de forma que la vivienda se organice con sus propios elementos de circulación interior, a los que sólo accederán las piezas de la misma, y desde los

que se accederá por paso único a los elementos de circulación de la parte del local que alberga el uso principal.

3.5.1.2 Condiciones de los edificios destinados a vivienda

- 1) Se aplicará lo dispuesto en este artículo a la edificación cuyo uso característico, en una misma proporción superior al 50% de la superficie útil de los locales que la integran, sea el de vivienda.
- 2) Salvo que resulte imposible por las condiciones de ordenación de la edificación, ésta dispondrá sus volúmenes, fachadas, salientes y huecos de forma que se garantice a sus moradores adecuadas condiciones de privacidad, soleamiento y orientación favorable.

En este sentido, se garantizará a estancias y dormitorios unas luces rectas de 10 mts. a los linderos y otras edificaciones en la parcela. Asimismo, para las viviendas sitas en la planta baja y no retranqueadas de la alineación oficial, se requerirá que el nivel del piso de las piezas que recaigan a dicha alineación se eleve, al menos, 0,80 mts. sobre la rasante de la acera, y que sus huecos estén provistos de antepechos opacos de 0,80 mts. de altura.

- 3) Los elementos de circulación interior estarán

dotados de iluminación artificial con temporizador durante el tiempo necesario para el recorrido del trayecto, en aquellas partes que sirvan a más de 30 viviendas se dispondrá de señalización de emergencia.

No existiran locales de vivienda sitios a más de 25 mts. de altura servidos por un solo ascensor.

- 4) Además de las dotaciones exigidas con carácter general para las edificaciones y locales destinados a vivienda, los edificios destinados a dicho uso contarán con aparcamiento en proporción de 1 plaza por vivienda o local. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, esta obligación podrá reducirse hasta en un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más. Las cubiertas de los aparcamientos que se situen en dichos espacios libres no contendrán materiales reflectantes.
- 5) Los depósitos que se emplacen en los espacios libres de parcela deberán estar enterrados.

3.5.2 CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

3.5.2.1 Concepto y clases de usos terciarios

- 1) Los usos terciarios, en general, son aquéllos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas y jurídicas.
- 2) A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.
- 3) Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios.

3.5.2.2 Comercio

- 1) El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2) A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios) y servicios (personales y hostelería: bares, cafeterías y análogos).

b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes, dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

c) Por su tamaño: establecimientos domésticos (cuando la actividad se desarrolla por el titular en la propia vivienda), pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la superficie útil del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m² si se trata predominantemente de productos no alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominantela que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.

- 3) Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de 1/5 parte de la superficie útil del establecimiento.
- 4) Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en los emplazamientos destinados a tal fin en el planeamiento, así como en los ejes comerciales señalados en el presente Plan General.
- 5) Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior. La localización y dimensionado de los accesos de estos locales, así como los de los destinados a salas de reunión se regirá por lo dispuesto en el reglamento de Espectáculos Públicos, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación del Anejo Comercial de la NBE-CPI/82.

Los locales comerciales podrán comunicación directa con garaje, contando en ese caso con vestíbulo separador. Esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo

comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

- 6) La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesibles al público, observará las siguientes reglas:

a) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1,00 mts., salvo si se trata de establecimientos alimentarios donde se utilice carrito, que será de 2,00 mts., con estrechamientos de 1,50 mts. como mínimo, en las agrupaciones comerciales el ancho mínimo será de de 3,00 mts. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0,70 mts. de anchura por 2,00 mts. de longitud en posición horizontal.

b) La altura mínima será de 3,00 mts., excepto en la parte ocupada por la viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 mts., tambien se exceptuarán de la altura mínima de 3,00 mts. los espacios resultantes de la división en entreplantas de la planta, según lo dispuesto en el apartado 3.4.2.6 punto 2 d) de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras tendrán como máximo

18 peldaños y como mínimo 3. La pendiente máxima de rampas será del 8%, el resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas (apartado 3.5.1.1 de las presentes Normas Urbanísticas).

d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m², y con dos escaleras si es mayor. Se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se distribuirán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos, existirá una separación igual o mayor de 15 mts. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.

e) Al menos la mitad de la superficie de venta accesible al público deberá ser accesible a los minusválidos.

f) Los ascensores no podrán instalarse en el hueco de escaleras.

- 7) La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m² de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicios de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lava-

bos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una con 1 lavabo y 1 WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

- 8) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales podrá instalarse una dársena por cada 1.500 m² o fracción de superficie de venta. Estas darsenas estarán, en todos los casos, ocultas al público. Si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

Todo local comercial alimentario de superficie superior a 100 m² dispondrá de vado virtual para carga y descarga si en la calle se autoriza el aparcamiento en el mismo local o edificación, con fácil acceso al establecimiento.

- 9) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 750 m² si

consiste en productos alimentarios o de 1.500 m² si no lo son, la dotación exigible será de una plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de una plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, en el caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 mts.

- 10) Todo gran establecimiento comercial o agrupación comercial de superficie equivalente, cumplirá las normas de seguridad establecidas por la NBE-CPI/82 y tendrá, asimismo, instalación de protección contra el rayo.
- 11) Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

3.5.2.3 Oficinas

- 1) El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente

soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

- 2) Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admitan dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.
- 3) Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación.

Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable a partir del portal en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquél que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina se encuentre a una altura superior a 8,00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

Todas las oficinas públicas deberán ser accesibles a minusválidos.

- 4) Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:
- a) La altura libre mínima será de 2,50 m., se admite que hasta un tercio de la superficie útil tenga una altura libre de 2,10 m.
 - b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m., permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m. de ancho por 2,00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.
 - c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior.
 - d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.
 - e) La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m². de superficie útil.
- 5) Las oficinas de titularidad pública observarán, en lo que respecta a protección de incendios los requisitos establecidos en la NBE-CPI/82, incluso Anexo de Oficinas.

- 6) Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

3.5.3.- CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES

3.5.3.1.- Concepto y clases de los usos dotacionales

- 1) Los usos dotacionales son aquéllos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.
- 2) A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este capítulo, los usos dotacionales se dividen en Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Urbanos.
- 3) Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, suponga una mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de

servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo.

3.5.3.2 Condiciones generales de los usos dotacionales

- 1) Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentre. Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento de la edificación dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,00 m²/m² útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona, incluidos los áticos, los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente.

- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

2) La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin la necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.

b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, éste podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.

3.5.3.3 Condiciones particulares para los espacios libres

1) Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas y deportivo.

2) Las áreas ajardinadas son espacios libres

urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% del total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templete, quioscos, et., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

- 3) Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellas, por lo tanto, los salientes admisibles en el apartado 3.4.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.5.3.4 Condiciones particulares para los equipamientos

- 1) Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, cines, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (ambulatorios, centros de salud, etc.), social (casinos, salas de reuniones, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centro de asistencia a disminuidos, club de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales, el equipamiento se divide en docente y no docente,

- 2) Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

- 3) La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m². útiles, si se trata de hospitales, se preveerá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de dos plazas por aula,

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tales efectos en los edificios o parcelas correspondientes.

- 4) Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 300 m² y un espacio libre de 500 m².

3.6.- CONDICIONES REGULADORAS DE CADA ZONA

3.6.1.- ORDENANZA 1 - RESIDENCIAL

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 1.

Usos permitidos.- Vivienda colectiva, garaje-aparcamiento vinculado al uso, despachos profesionales, comercial en planta baja dentro de la parcela R.2.

Edificabilidad.- Como máximo la indicada en el plano correspondiente para cada parcela, computada en m². construidos totales, y con el número de viviendas señaladas en los planos.

Retranqueos.- El plano de fachada estará como mínimo - a 5,00 m. respecto a las alineaciones exteriores, salvo en el caso de la parcela R-4, donde se podrá adosar la edificación a la fachada orientada hacia el espacio libre central.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y las alineaciones exteriores.

Alturas.- El número de plantas será como máximo las indicadas en el plano de Volumetría para cada edificación.

La altura máxima de la edificación determinada en metros será:

8 plantas (baja + 7)		24,10 m.
4 Plantas (baja + 3)		12,90 m.

Plantas bajas diafanas.- En planta baja no será posible una ocupación mayor del 30% de la proyección en planta del edificio, debiendose dejar el resto diafano. A estos efectos cuando la planta baja comercial estuviese autorizada, no computará al igual que los elementos comunes.

Garaje-Aparcamiento.- El acceso deberá resolverse desde el viario interior del sector, y deberá contar como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela. En el caso de que tenga comercio deberá preverse una plaza por cada 100 m². de local comercial.

Espacio libre de parcela.- Estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie.

Separación entre bloques.- Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí de 1/3 de la mayor de las alturas respectivas.

Voladizos.- Se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

Protección contra incendios.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3,00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Parcela mínima.- Se considera como parcela mínima la que tenga 1000 m².

3.6.2.- ORDENANZA 2 - COMERCIAL Y TERCIARIO

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 2.

Usos permitidos.- Comercio en todas sus clases, oficinas, hostelería y usos terciarios de relación.

Edificabilidad.- La indicada en el plano de Volumetría, computada en m². construidos totales.

Retranqueos.- No se establecen, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial.

Alturas.- El número de plantas será como máximo las indicadas en el plano de Volumetría para cada edificación.

La altura máxima de la edificación determinada en metros será:

3 plantas (baja + 2)	12,00 m.
5 plantas (baja + 4)	18,00 m.

Planta baja diáfana.- La especificada en el plano nº 12 del Proyecto, Red Peatonal.

Aparcamientos.- El acceso deberá resolverse desde el viario interior del sector, y deberá contar como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². útiles de local comercial.

Carga y descarga.- Deberá hacerse desde el interior de la parcela.

Voladizos.- Se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

Parcela mínima.- Se considera como parcela mínima la que tenga 1.000 m².

3.6.3.- ORDENANZA 3.- ESPACIOS LIBRES

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 3.

Usos permitidos.- Al margen de su carácter de uso público se tolerarán aquéllos servicios complementarios de estas zonas, como pueden ser puestos de flores, periódicos, artículos de niños, bebidas, etc., siempre que tengan individualizadamente un volumen máximo construido de 75 m³. y cuya ocupación conjunta no sea superior al 5% de la parcela.

Criterio de ordenación.- Dentro de la parcela de Espacio Libre se resolverá la conexión de la c/ Pintor - Gastón Castelló con el parque "Lo Morant", a tal fin se dará tratamiento de paseo arbolado la zona lindante con las parcelas destinadas a Equipamiento.

3.6.4.- ORDENANZA 4 - EQUIPAMIENTO

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 4.

Edificabilidad.- La indicada en el plano de Volumetría para cada parcela, computada en m2. construídos.

Usoa permitidos.- Cultural, sanitario, asistencial, docente, social, deportivo y religioso.

Alturas.- No se determinan

Retranqueos.- No se establecen, la edificación podrá adosarse a la alineación oficial, en cualquier caso la edificación de ambas parcelas deberá quedar separada como mínimo 1/3 de sus alturas respectivas.

3.6.5.- ORDENANZA 5.- RED PEATONAL

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 5.

Usos permitidos.- Al margen del caracter de uso público se tolerarán aquéllos servicios complementarios de estas zonas, como pueden ser: puestos de flores, periódicos, artículos de niños, cabinas telefónicas, et., siempre que tengan un volumen construido inferior a 15 m3.

3.6.6.- ORDENANZA 6.- CONSERVACION

Ambito.- El señalado en el plano de Zonificación con el nº 6. Tendrá por objeto la conservación de la chimenea existente, a tal fin se realizarán las obras de consolidación necesarias para su estabilidad y seguridad.

Usos permitidos.- Aquéllos que no supongan aumento de volumen ni oculten su configuración.

4.- ESTUDIO ECONOMICO

4.1.- MEDICIONES

De acuerdo con la solución adoptada se obtienen las siguientes mediciones:

Calzadas.....	8.442,00 m2.
Acerados.....	10.930,50 m2.
Espacio Libre.....	7.413,00 m2.
Agua Potable(m2. servidos).	48.000,00 m2.
Saneamiento(m2. servidos)..	48.000,00 m2.
Alumbrado Público.....	26.793,00 m2.
M.T.....	48.000,00 m2.

Para la obtención de estas mediciones se han evaluado para las redes de agua potable, saneamiento y M.T. la totalidad de la superficie del PERI. Para la red de alumbrado público se entiende servirá exclusivamente a las zonas no construibles.

4.1.- AVANCE DE PRESUPUESTO

Se obtiene basándose en la aplicación de precios estándares estadísticamente contrastados. Los aplicados en este caso para calidades de urbanización normales han sido los siguientes:

Calzadas.....	2.100 ptas./m2.
Aceras.....	1.900 ptas./m2.
E. Libre.....	700 ptas./m2.
Agua potable.....	280 ptas./m2. const.
Saneamiento.....	310 ptas./m2. const.
Alumbrado.....	325 ptas./m2. ilumi.
M.T.....	100 ptas./m2. const.

Aplicando estos precios unitarios a las Mediciones anteriormente efectuadas:

Calzadas.....	17.728.200,00 ptas.
Aceras.....	19.841.700,00 ptas.
E.Libre.....	5.189.100,00 ptas.
Agua potable.....	13.440.000,00 ptas.
Saneamiento.....	14.880.000,00 ptas.
Alumbrado.....	8.707.725,00 ptas.
M.T.....	4.800.000,00 ptas.
TOTAL.....	84.586.725,00 ptas.

El costo por m2. construido en la totalidad del Plan Especial:

$84.586.725,00 \text{ ptas.} / 53.004 \text{ m2.} = 1.596,- \text{ pt./m2.}$

El costo por m2. del ámbito ordenado:

$84.586.725,00 \text{ ptas.} / 54.609 \text{ m2.} = 1.550,- \text{ pt./m2.}$

4.3.- FINANCIACION

La financiación de las obras de Urbanización correrá a cargo del Propietario del suelo, tanto ne cuanto su condición de Propietario Unico elimina la necesidad de la Junta de Compensación.

A tal fin se deberán desarrollar los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización, como paso previo o simultáneo a la concesión de licencias de edificación, con la condición de estar finalizadas las obras de

urbanización en las zonas donde se pretenda la ocupación de los edificio.

5.- PLAN DE ETAPAS

5.- PLAN DE ETAPAS

Los plazos a que habrán de ajustarse las acciones previstas para completar la urbanización y edificación del sector serían:

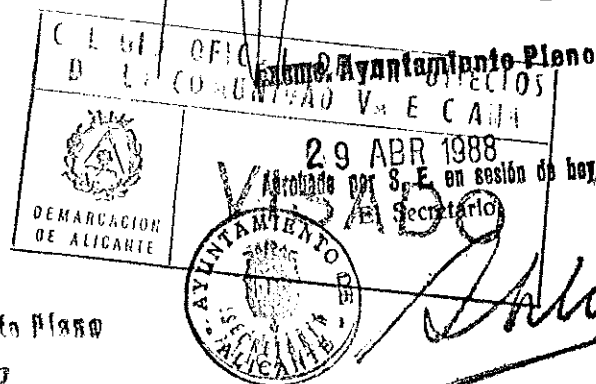
- Una primera etapa, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, de 2,5 años, para la construcción de las parcelas residenciales, la Urbanización general y ejecución de los espacios libres.
- Una segunda de 2 años para la edificación de la zona comercial.

Alicante, Junio de 1987

La Propiedad

CONSTRUCCIONES SAN LEONARDO, S.A.
P.P.

Los Arquitectos



6.-EL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR
NORMATIVA LEGAL

6.1.- EL PALNEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR.
NORMATIVA LEGAL

El Art. 52.1º del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976 faculta a las personas privadas para formular Planes y Proyectos, imponiendo en tales supuestos el Art. 53 siguiente la exigencia de incorporar a aquéllos instrumentos de planeamiento, y con carácter complementario a la documentación de los mismos, los siguientes datos:

- A) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- B) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- C) Modo de ejecución de las obras de Urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- D) Compromisos que se hubieren de contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros Propietarios.
- E) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- F) Medios económicos de toda índole.

6.2.- CIRCUNSTANCIAS ESPECIFICAS

6.2.1.- NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACION

La Memoria Justificativa del Plan Especial de Reforma Interior contiene la expresión de las razones que aconsejan el desarrollo del APD/1 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, cuyo propósito fundamental es dotar al Sector del adecuado nivel de Dotaciones, con el fin de suplir las deficiencias de Espacios Libres y Equipamiento comunitario y comercial, observándose al mismo tiempo los estándares previstos por el Reglamento de Planeamiento para la reserva dotacional de los Planes Parciales de Ordenación; relacionando todo ello con el objetivo tendente a la eliminación de la insalubridad de la zona y la resolución de evidentes problemas de estética.

6.2.2.- TITULARES AFECTADOS

El único Propietario afectado por la actuación urbanística es "Construcciones San Leonardo, S.A.", con domicilio en Alcalá de Henares (Madrid), calle Teniente Ruiz nº 2.

6.2.3.- EJECUCION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.2.3.1.- Ejecucion

De acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana relativas al APD/1,

se establece como sistema de actuación para la ejecución de las obras de Urbanización el de Compensación, con Propietario Unico, sin que sea en consecuencia precisa la constitución de Junta de Compensación, al ostentar "Construcciones San Leonardo, S.A." la titularidad de la totalidad de los terrenos afectados; sin perjuicio de formular el Proyecto de Compensación a los fines previstos en el Art. 173 del reglamento de Gestión Urbanística.

6.2.3.2.- Conservación

La conservación de las obras de Urbanización será a cargo del Ayuntamiento de Alicante a partir de la fecha de su recepción por el mismo, observándose las prescripciones del Art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística citado.

6.2.4.1.- COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS DE SOLARES

6.2.4.1.- Urbanizador y Ayuntamiento

Los compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento hacen referencia a los siguientes aspectos:

A) Ejecución de las obras de urbanización y edificación: Por compensación, con arreglo a lo previsto en el epígrafe 6.2.3.1 anterior, debiendo llevarse a cabo dichas obras a partir de la aprobación Definitiva del Proyecto de

Urbanización, de acuerdo con las siguientes previsiones:

- a) Una primera etapa de 2,5 años para la construcción de las parcelas residenciales, la Urbanización general y ejecución de los espacios libres.
- b) una segunda etapa de 2 años para la edificación de la zona comercial.

En cuanto a la implantación de los servicios de equipamiento será cuenta del Ayuntamiento de Alicante.

B) Edificios destinados a dotaciones comunitarias: No se establece previsión alguna sobre construcción por parte de la Promoción de edificios destinados a equipamiento comunitario de la zona, sin perjuicio de su construcción por el Ayuntamiento o Administración que, en su caso, corresponda.

C) Conservación de las obras de Urbanización: Tal como se indica en el epígrafe 6.2.3.2 precedente, la conservación de las obras de Urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante a partir de su recepción por el mismo.

D) Cesiones gratuitas: De conformidad a los dispuesto por el Art. 179 del Reglamento de - - - - -

Gestión Urbanística la aprobación por el Ayuntamiento de Alicante del Proyecto de Compensación que formule la Propiedad producirá la cesión de derecho a favor de aquel, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita y, concretamente, los destinados a equipamiento comunitario, espacio libre, red peatonal y red viaria, así como el suelo de uso residencial en que se localice el 10% del aprovechamiento de la zona, concretado en la parcela R-4.

6.2.4.2.- Urbanizador y propietarios de solares

La enajenación a terceros de los solares resultantes de la actuación urbanística, al estar éstos dotados de las infraestructuras y redes de servicios previstos en el Plan Especial de Reforma Interior, no comportará para los adquirentes obligación alguna de ejecución ni conservación de las obras de Urbanización.

6.2.5.- GARANTIAS

En cumplimiento de los compromisos enumerados en el epígrafe 6.2.4 anterior, quedará garantizado mediante la presentación por "Construcciones San Leonardo, S.A.", en cuanto sociedad promotora de la actuación, de un aval bancario por importe de 5.075.204,- ptas. (CINCO MILLONES SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTAS CUATRO PESETAS), equivalente al 6% del costo total de las obras de Urbanización,

cifrado en 84.586.725,- ptas. (OCHENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTAS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTAS VEINTICINCO PESETAS) por el Estudio Económico.

La presentación del Aval se formalizará dentro del plazo de un mes a contar del requerimiento que el Ayuntamiento haga a la sociedad promotora una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior, por analogía a lo dispuesto por el Art. 139.3º del Reglamento de Planeamiento.

6.2.6.- MEDIOS ECONOMICOS

La ejecución de las obras de urbanización, con arreglo a las previsiones del Planeamiento, se realizarán con cargo a los medios económicos de la Sociedad Promotora de la actuación; estando constituidos éstos por sus recursos sociales, su capacidad de endeudamiento a corto y medio plazo y la garantía de los terrenos de su propiedad.

Alicante, Junio de 1987

LA PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES SAN LEONARDO, S.A.
P. P.

[Firma]

Excmo. Ayuntamiento Pleno
29 ABR 1987

Aprobado por S. E. en sesión de hoy, definitivamente
El Secretario,



Excmo. Ayuntamiento Pleno

26 OCT. 1987

Aprobado por S. E. en sesión de hoy, provisionalmente
El Secretario,



[Firma]

[Firma]

ANEXO 1.- FICHA APD/1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APD/1 FABRICA DE GOMAS

1. CARACTERIZACION DEL AMBITO DE ACTUACION

El presente ámbito constituye un vacío urbano, provocado por la desaparición de una antigua fábrica de gomas, enclavado en un lugar estratégico, pues se encuentra en colindancia con los Barrios de Virgen del Remedio y Mil Viviendas, con el Parque de Lo Morant y con la futura Vía Parque.

La superficie es de 5'8 Has.

La clasificación del suelo, según la Adaptación del PGOU, es urbana, encomendándose su desarrollo y ordenación a un PERI.

2. CRITERIOS DE ORDENACION

Usos: el uso predominante será el residencial, que ocupará como máximo 3/4 de la edificabilidad total. El resto de la misma se destinará a usos terciarios. Se admiten los usos complementarios del residencial y del terciario comercial, incluidos en el cómputo global de dichos usos.

Tipo de edificación: según volumetría específica; las alturas no serán superiores en ningún caso a 8 plantas.

Red viaria: se ensanchará la Carretera de Villafranqueza; el viario interior se basará en una estructura ortogonal que integre el montículo existente como elemento paisajístico, debiéndose prolongar la calle Lugo hasta la Vía Parque.

Ordenación: la edificación con fachada a Vía Parque, a Carretera de Villafranqueza y a calle Lugo será semicerrada y se alineará -retranqueándose o no- con dichas vías.

En la edificación recayente a la Carretera de Villafranqueza se concentrarán los usos terciarios, permitiendo los mismos incluso en plantas de pisos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La elevación o colina existente se destinará a espacio libre público, que tendrá acceso desde la Carretera de Villafranqueza.

Aprovechamientos: Edificabilidad total: 48.000 m2 construidos
Número máximo de viviendas: 300

3. CRITERIOS DE GESTION

La ordenación de esta área se llevará a cabo mediante un PERI de iniciativa particular, cuya ejecución se prevé dentro del Primer Cuatrienio del Programa del Plan General.

La superficie mínima destinada a usos dotacionales públicos, excluido el viario, será de 12.000 m2 de suelo, que se cederán obligatoria y gratuitamente en ejecución del PERI debiéndose destinar al menos la mitad a espacios libres.

Las cargas de urbanización, con la extensión contemplada en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, alcanzan a la totalidad de viales y espacios libres públicos incluidos en el ámbito a ordenar. El sistema de actuación será el de compensación.

ANEXO II.- DECRETO 20 DE AGOSTO DE 1985



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

38279

21.8.85

SALIDA

Fecha: 20 de agosto de 1.985

Nºdo.: URBANISMO

Su Rel.:

N/Rel.:

Asunto: Comunicación Decreto.

Destinatario:

Sr. D.

En cumplimiento de lo dispuesto por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente, por Decreto de fecha 20 de agosto del año en curso, a continuación se transcribe el contenido del informe emitido por la Oficina Municipal del Plan General, en relación con su escrito de fecha 1 de julio del corriente. El citado informe es del tenor literal siguiente:

"ASUNTO: Criterios de ordenación para la zona "Fábrica Requena".

INFORME: 1. ANTECEDENTES.

La zona de referencia, delimitada por la calle Pino Santo, Maestro Alonso, Vía Parque en proyecto y futuro Parque Lo Morant, está clasificada por la vigente Adaptación del P.G.O.U. como suelo urbano, zona semiextensiva, cuyo desarrollo se realizará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, promovido por la iniciativa privada, en el que se ha de alcanzar el mismo nivel de equipamientos que a través de un Plan Parcial.

Durante la fase de tramitación de la Adaptación del P.G.O.U. se presentó en el Ayuntamiento una propuesta de ordenación de la que destacaba el destino de buena parte del ámbito a ordenar a un uso comercial; dicha ordenación no llegó a formalizarse en el oportuno instrumento, debido en parte a la dilación que sufrió la aprobación definitiva de la Adaptación.

Recientemente se ha presentado un escrito por D. interesándose en llevar a cabo la ordenación de la zona de referencia.

2. CRITERIOS DE ORDENACION. Al encontrarse en la actualidad en proceso de formación el Plan General Revisado, conviene contemplar la ordenación de la zona en cuestión -para la que no plantea mayor objeción el Avance de Planeamiento- con un criterio global, dentro del contexto de la ordenación general de la Ciudad.

Con esa finalidad, y partiendo de un respeto a las determinaciones básicas establecidas en la Adaptación para la zona, es con la que se formulan los criterios que desarrollamos a continuación, que pudieran servir de pautas para la redacción del P.E.R.I. correspondiente.

El objetivo de partida¹⁶² consiste en conseguir una ordenación lógica, coherente con la ubicación y topografía de la zona de que se trata. A este respecto cabe destacar la futura transformación de dos bordes

de esta zona, que se convertirán en Parque Lo Morant y Vía Parque respectivamente, así como la no previsión de alteración de los otros dos bordes, uno de los cuales (Maestro Alonso) lo constituye una vía colectora de importancia, con cierta pendiente y elevado nivel de ruidos producidos por el intenso tráfico que soporta. Por último, de entre las características actuales de la zona hay que referirse a la existencia en la parte central de la misma de una colina de poca altura pero de cierta significación dentro del área, y que podría constituir un apreciable hito desde donde divisar el Parque de "Lo Morant".

Los condicionantes enumerados y los estudios realizados respecto a la ordenación de las zonas colindantes, nos permiten justificar los siguientes criterios de ordenación:

- El espacio central de la zona -donde está situada la pequeña colina- resulta el lugar apropiado para situar la zona verde, que debería conectar con el resto del equipamiento que se localizaría recayendo a la calle Pino Santo, de manera que pudiera también dar servicio al área habitada colindante. De la misma manera parecería adecuado posibilitar el acceso a la parte central desde la calle Maestro Alonso a través de un espacio público de suficiente entidad.

- Las partes Sur y Oeste del sector se consideran adecuadas para localizar los usos residenciales del sector, dada la proximidad de tales ámbitos a futuros espacios libres ajardinados (Vía Parque y Parque "Lo Morant"). La edificación recayente a la Vía Parque sería conveniente que adoptara la tipología de vivienda colectiva de altura media, configurando una fachada a la indicada Vía, y con parcelas libres posteriores para usos recreativos privados al servicio de la edificación. Las viviendas recayentes al Parque "Lo Morant", por el contrario, podrían ser unifamiliares (adossadas o en hilera), para lograr una transición adecuada.

- La parte recayente a la calle Maestro Alonso debería evitar los usos residenciales, dado el impacto (ruidos, tráfico) que la misma impondría, poco compatible con la colindancia de dichos usos. El destino de esta parte sería, pues, para casos terciarios (oficinas, comercio, espectáculos) con suficiente previsión de aparcamientos en su interior.

- El viario a prever habría de ser congruente con la trama sensiblemente octogonal en que se enclava la zona, pudiendo servir la calle Pino Santo como acceso a "Lo Morant" y necesitándose otra penetración al mismo al sur de la colina, separando usos terciarios y dotacionales de los usos residenciales. El viario interior se adaptaría a la topografía y no es necesario que fuera rodado, una vez cumplida la función de proporcionar acceso a las viviendas.

- La densidad de la zona estaría en torno a las 250 viviendas (unas 45 viv./Ha.), además de la edificabilidad destinada a usos terciarios (entre 10.000 y 15.000 m² construidos).

- Las condiciones de gestión se concretarían más adelante, basando resaltar en este momento que el sistema de actuación sería el



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

de compensación y que entre los compromisos asumidos en su día por el propietario se incluía también la cesión para Patrimonio Municipal del Suelo, similar a la del 10% del suelo urbanizable programado."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Atentamente queda a su disposición,

EL SECRETARIO GENERAL. *en Lluva*

