

# ORDENANZAS

PERI

APD-10

“BARRIO DE SAN ANTÓN”

- APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO: 27 DE FEBRERO DE 1987.

(Nota: En lo relacionado con las alturas de las edificaciones resulta aplicable el artículo 37 de la Parte con valor normativo del Plan Especial de Recuperación del Entorno del Castillo de Santa Bárbara de Alicante, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2003, concretamente:

## CAPÍTULO 2. NIVEL B. GRADO 2

### Artículo 37:

1. Zona 2a. Zona media del Barrio de San Antón.
2. Zona 2b. Zona baja del Barrio de San Antón.
3. Zona 2c. Frente de la Calle de San Vicente.

△ DELTA PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE  
REFORMA INTERIOR  
BARRIO DE SAN ANTON

FASE

PERI/DOC. APROBACION PROV.

REFERENCIA

T2IJ4

AUTOR DEL ENCARGO

EQUIPO REDACTOR

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MAURICIO UBEDA MOLLER

**ORDENANZAS**

INDICE

- 1 GENERALIDADES
  - 11 Definición
  - 12 Ambito
  - 13 Relación con el planeamiento general
  - 14 Licencias municipales
  - 15 Obras sin licencia
  - 16 Documentación de los proyectos
    - 161 Proyecto de derribo
    - 162 Proyecto de edificación
    - 163 Proyecto de apertura
  - 17 Control del plan
    - 171 Comisión de aprobación
    - 172 Infracciones del plan
  - 18 Terminología
    - 181 Sector
    - 182 Polígono
    - 183 Area de ordenación
    - 184 Invariantes
- 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
  - 21 Calificación del suelo
  - 22 Usos pormenorizados
  - 23 Desarrollo del Planeamiento
    - 231 Sistema de actuación
    - 232 Proyectos de urbanización
    - 233 Estudios de detalle
  - 24 Obras a realizar
- 3 ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN
  - 31 Generalidades

32 Definiciones

- 3201 Parcela
- 3202 Solar
- 3203 Alineación actual
- 3204 Alineación oficial de calle
- 3205 Parcela fuera de alineación
- 3206 Superficie de parcela
- 3207 Parcelación
- 3208 Rasantes
- 3209 Línea de edificación
- 3210 Retranqueo
- 3211 Separación a linderos
- 3212 Retranqueos
- 3213 Patio de parcela
- 3214 Ocupación (Superficie ocupable)-
- 3215 Índice de edificabilidad
- 3216 Superficie edificable
- 3217 Edificación cerrada
- 3218 Altura de la edificación
- 3219 Altura libre de planta
- 3220 Planta baja
- 3221 Semisótano
- 3222 Sótano

33 Condiciones generales

- 3301 Superficie de parcela
- 3302 Alineaciones
- 3303 Rasantes
- 3304 Línea de edificación
- 3305 Separaciones a linderos
- 3306 Superficie ocupada
- 3307 Ocupación bajo rasante
- 3308 Edificabilidad
- 3309 Superficie edificable
- 3310 Altura de la edificación
- 3311 Altura libre de piso
- 3312 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
- 3313 Construcciones bajo la rasante

4 ORDENANZAS ESPECIFICAS DE VOLUMEN

- 41 Generalidades
- 42 Aplicación
- 43 Area de ordenación 1
  - 431 Superficie de parcela



- 432 Índice de edificabilidad
- 433 Altura de la edificación

44

- Area de ordenación 2
- 441 Superficie de parcela
- 442 Índice de edificabilidad
- 443 Altura de la edificación

45

- Area de ordenación 3
- 451 Superficie de parcela
- 452 Índice de edificabilidad
- 453 Altura de la edificación

46

- Area de ordenación 4
- 461 Superficie de parcela
- 462 Índice de edificabilidad
- 463 Altura de edificación

47

- Area de ordenación 5
- 471 Superficie de parcela
- 472 Índice de edificabilidad
- 473 Altura de edificación

48

- Dotación de edificio cultural
- 481 Parcela
- 482 Edificabilidad
- 483 Altura de la edificación

5 ORDENANZAS GENERALES DE USO

51

Generalidades

52

Aplicación

53

Definiciones

- 5301 Vivienda
- 5302 Uso comercial
- 5303 Uso hotelero
- 5304 Uso de oficinas (Administrativo)
- 5305 Uso de garaje
- 5306 Uso de taller
- 5307 Artesanía
- 5308 Uso cultural
- 5309 Uso de espectáculos y actividades recreativas
- 5310 Uso de establecimientos públicos
- 5311 Uso religioso
- 5312 Uso sanitario

6 ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS

- 61 Generalidades
- 62 Aplicación
- 63 Condiciones generales
  - 631 Vivienda exterior
  - 632 Vivienda mínima
  - 633 Patios
  - 634 Ventilación de locales
  - 635 Iluminación
  - 636 Locales húmedos
  - 637 Portales
  - 638 Comunicaciones verticales
  - 639 Instalaciones especiales

7 ORDENANZAS GENERALES DE ESTETICA

- 71 Generalidades
- 72 Condiciones generales
  - 721 Modulación de fachadas
  - 722 Vuelos
  - 723 Materiales de fachada
  - 724 Salientes
  - 725 Portales y escaparates
  - 726 Anuncios
  - 727 Cerramiento de solares

8 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA VIA PUBLICA

- 81 Conservación de edificios
- 82 Reforma en los edificios
- 83 Derribos y escombros
- 84 Vallado de obras
- 85 Maquinaria e instalaciones de obra
- 86 Desperfectos en la vía pública

1 GENERALIDADES

11 DEFINICION

Las siguientes ordenanzas regulan las características que debe reunir toda actividad constructiva que pretenda realizarse, tanto de promoción pública como privada, en el área definida en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénicas de las obras en sí mismas, así como las características estéticas y técnicas de aquéllas en relación con su entorno.

12 AMBITO

Estas ordenanzas regirán desde el momento de la publicación de su aprobación en el B.O.P. en la totalidad del área definida por las vías siguientes: Cuesta de la Fábrica, calle de la Huerta, calle del Gallo, calle del Pozo, calle de la Concepción, calle de San Vicente, plaza de Santa Teresa y plaza del Hospital, de acuerdo con la delimitación exacta del plano n° 2 del presente Plan Especial de Reforma Interior.

13 RELACION CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Las ordenanzas del presente P.E.R.I. son de aplicación en el área comprendida en este planeamiento especial. Para todo aquello que no esté específicamente regulado en estas ordenanzas, se aplicará lo dispuesto en las correspondientes determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

14 LICENCIAS MUNICIPALES

Es indispensable la previa licencia municipal para toda clase de obra, ya sea de nueva planta, reforma, rehabilitación, ampliación o modificación de edificios, movimiento de tierras, ejecución de proyectos de urbanización y en general todos aquellos actos a que se refiera el Art. 178 de la Ley del Suelo y el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se pretenda llevar a cabo en el ámbito de intervención del presente plan.



La competencia para otorgar licencias en el ámbito del presente P.E.R.I. corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de Alicante.

Las licencias de edificación sólo podrán concederse cuando la correspondiente parcela se encuentre dotada de los servicios urbanísticos mínimos, o éstos se ejecuten simultáneamente con el resto de la obra.

Así mismo, estará sujeta a licencia la primera ocupación de los inmuebles y/o los cambios de uso que pudieran producirse en parte o la totalidad de los mismos.

#### 15 OBRAS SIN LICENCIA

Caso de iniciarse o llevarse a cabo alguna obra de las reseñadas en el punto anterior en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, por parte del Ayuntamiento se ordenará la paralización de las mismas, debiendo presentarse en el plazo subsidiario de 30 días, en caso de que otras normativas no lo especifiquen, el correspondiente proyecto técnico para la obtención de la licencia para poder continuar las obras.

En el supuesto de que las obras no se adecuaran a las condiciones establecidas en el presente P.E.R.I. se ordenará la demolición de lo ejecutado no conforme, sea cual fuera la envergadura de la obra o su cantidad.

En los casos que afectara al uso autorizado se ordenará el fin de la actividad iniciada y no conforme.

#### 16 DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS

##### 161 Proyecto de derribo

En el correspondiente proyecto técnico, redactado conforme a las especificaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, así como a las de otros reglamentos de régimen corporativo, deberá incluirse un anexo específico en el que se incluirá documentación gráfica suficiente para describir las características de la edificación existente, incluyendo plantas diferentes, alzados y secciones, así como un reportaje fotográfico en color, en tamaño mínimo de 13x18 cm. para cada reproducción, del edificio, su entorno y sus características específicas si las hubiera.

**162 Proyecto de edificación**

Los ejemplares del proyecto que deben presentarse en el Registro General del Ayuntamiento a efectos de solicitud de licencia de obras, deberá incluir entre su documentación un juego de fotos en color, tamaño mínimo 13x18 cm. correspondientes a las fachadas de los edificios colindantes, así como los situados frente al solar y una de ellas, al menos, de la calle en el tramo de manzana considerado.

Así mismo, los planos de alzado y fachada a vía pública deberán comprender los alzados de las edificaciones colindantes, al menos en lo referente a huecos y volúmenes.

En el Área A04, esta documentación será precisa tan sólo para justificar los casos de edificación con número de plantas superior a cinco.

Todo proyecto se compondrá, como mínimo, de Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Pliego de Prescripciones Técnicas, debiendo estar suscrito por un facultativo legalmente autorizado y con el visado colegial.

**163 Proyectos de apertura**

Mediante ellos el Ayuntamiento estudiará la concesión de los usos diferentes al de vivienda que pretendan ubicarse en el ámbito del P.E.R.I. del Barrio de San Antón, mientras no se trate de usos autorizados como anexos a viviendas unifamiliares y a llevar a cabo por los moradores de dicha vivienda.

En los casos en que proceda, dicho proyecto de apertura deberá acompañarse de proyecto técnico de obras que en los casos de decoración de planta baja deberá comprender entre sus planos el de la totalidad de la fachada con la inclusión de las obras a acometer en la planta correspondiente y su estado final, incluso anuncios y elementos móviles que puedan sobresalir de la alineación de fachada.

**17 CONTROL DEL PLAN**

**171 Concesión de licencias**

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Alicante, informarán cada una de las licencias solicitadas con



referencia a su adecuación a las presentes ordenanzas, así como desde el punto de vista estético en su relación con el entorno. A la vista de estos informes, la comisión municipal decidirá la concesión de dicha licencia.

#### 172 Infracciones del Plan

El Ayuntamiento de Alicante ejercerá la inspección necesaria para garantizar el exacto cumplimiento del Plan y de los proyectos de Urbanización.

En caso de dejación, los restantes organismos competentes con arreglo a la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan podrán ejercerla subsidiariamente.

#### 18 TERMINOLOGIA

##### 181 Sector

Comprende la totalidad del Área abarcada en el ámbito de aplicación del presente P.E.R.I., definido con exactitud en el punto 1.2 de las presentes ordenanzas, así como en el plano n° 2 de este documento.

##### 182 Área de ordenación

Cada una de las unidades territoriales sobre las que se producen diferencias en las ordenanzas de aplicación. Incluyen áreas homogéneas en sus características de volumen, uso o estéticas.

##### 183 Invariantes

Elementos característicos de un entorno homogéneo que se presentan de forma constante en la edificación.

2 RESIMEN URBANISTICO DEL SUELO

21 CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del suelo englobado en el sector definido está clasificado como Suelo Urbano.

Sobre él, el P.E.R.I. desarrolla la reordenación del mismo, por cuanto actúa puntualmente y modificando las características de la trama.

22 USOS FORMENORIZADOS

Como tales se entienden globalmente el uso residencial y el de dotaciones.

Dentro del capítulo de dotaciones, el P.E.R.I. señala particularmente los emplazamientos de:

- Guarderías
- Aparcamiento
- Dispensario
- Centros de infraestructura
- Administrativo
- Religioso
- Club de la 3ª edad
- Usos comunitarios

23 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

231 Sistema de actuación

Por las características de las operaciones a realizar y su posible trascendencia en el conjunto de la ciudad, a la vista de las condiciones referidas a superficie, propiedad, tipologías y grado de consolidación se ha considerado el sistema de expropiación como adecuado.

232 Proyecto de urbanización

El P.E.R.I. se desarrollará en sus determinaciones urbanísticas mediante proyectos de urbanización de acuerdo con las determinaciones contenidas en la legislación vigente al respecto (Art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento).

233 Estudios de detalle

Por las características y fines de este P.E.R.I. la figura del estudio de detalle queda prohibida para su desarrollo.

3 ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

31 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas regulan de forma general las características de volumen de las edificaciones que se desee construir en el sector.

Sirven de complemento a las específicas que para cada área diferente de ordenación se desarrollan.

Para todo aquello que no venga reseñado en éstas o aquéllas, regirá lo dispuesto en las correspondientes normas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

32 DEFINICIONES

3201 Parcela

Unidad de territorio perteneciente a la red de espacios parcelados, con alineación a vía pública y susceptible de ser edificado.

3202 Solar

Parcela dotada al menos con los servicios urbanísticos básicos, es decir:

- Abastecimiento de agua potable por red general
- Abastecimiento de energía eléctrica por red general
- Alumbrado de vía pública a la que dé fachada
- Pavimentación de dicha vía en toda su sección transversal y frente de fachada
- Evacuación de aguas residuales por red general de alcantarillado.

3203 Alineación actual

La definida por el frente de fachada en planta baja de las edificaciones existentes y la unión entre colindantes por su extremo próximo, caso de parcelas sin definir.

3204 Alineación oficial de calle

Línea que señala el límite entre la red de espacios públicos y la de espacios parcelados, privados o públicos.

3205 Parcela fuera de alineación



La que dispone una alineación oficial de calle definida en el correspondiente plano del P.E.R.I. no coincidente con la actual.

3206 Superficie de parcela

La del polígono geométrico cuyo perímetro está definido por la alineación oficial de calle para esa parcela y los linderos o medianerías con colindantes.

3207 Reparcelación

Modificación por agregación o división de la red parcelada existente.

3208 Rasantes

Cota de la vía pública sobre la que computan los parámetros de volumen del edificio.

Para cada área de ordenación se define una longitud máxima recayente a cada fachada a lo largo de la que se puede elegir la rasante para los casos de desnivel superior al 5%.

3209 Línea de edificación

Límite a partir del cual puede edificarse la fachada.

3210 Separación a linderos

Distancia mínima desde cualquier cuerpo volado o no de la construcción a los linderos de la parcela, sea cual sea su situación.

3211 Retranqueo

Separación desde la edificación a las alineaciones.

3212 Patio de parcela

Espacio ventilado e iluminado libremente con continuidad al menos en las plantas destinadas a vivienda para ventilación e iluminación de las dependencias que disponen huecos al mismo, en los casos de vivienda plurifamiliar.

Los patios correspondientes a una vivienda unifamiliar deberán ventilar libremente en todo su perímetro, pudiendo cubrirse con elementos transparentes o translúcidos que aseguren en todo caso un índice de iluminación del 90% sobre el total desubierto.

Los edificios destinados en su totalidad a uso diferente al de vivienda podrán no disponer patios de parcela, siempre y cuando cumplan la normativa correspondiente del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante y garantice en proyecto las debidas condiciones de ventilación e iluminación de cada una de las estancias.

3213 Ocupación (Superficie ocupable)

Porcentaje que puede ocupar en planta la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta o no sobre la rasante, con referencia a la superficie neta de la parcela.

3214 Indice de edificabilidad

Relación entre la superficie construida cubierta y la superficie de la parcela neta que sirve de base a la edificación.

3215 Superficie edificable

(La totalidad de la superficie cubierta, abierta o cerrada, construida sobre la parcela.

3216 Edificación cerrada

La que ocupa todo el frente de la alineación de parcela a vía pública.

Sus alineaciones interiores podrán formar o no un patio interior a la parcela.

3217 Altura de la edificación

Distancia medida verticalmente desde la rasante en el punto medio de la línea de edificación sobre la alineación oficial de calle hasta el nivel de la cara inferior del último forjado.

También puede señalarse en función del número de plantas permitido.

En cada caso se respetará el que señale las ordenanzas específicas del área correspondiente.

3218 Altura libre de planta

Distancia en vertical del nivel de suelo acabado, al nivel de techo acabado.



3219 Planta\_baja

La desarrollada a nivel de vía pública.

La cota superior de su piso acabado podrá tener una diferencia de cota máxima de 0,70 m. respecto a la cota de rasante sobre la que se mida la altura del edificio.

En los casos de solar recayente a una fachada, al menos en el 50% de su longitud, el nivel de planta baja será superior al de rasante oficial.

Cuando sea recayente a dos fachadas en esquina, la cota de rasante oficial será la más baja en la medición de ambas fachadas y sobre ella deberá cumplir el extremo anterior.

En los casos de dos fachadas opuestas, cumplirá para cada una de ellas y en la profundidad de fondo mínimo de parcela para cada área de ordenación las determinaciones anteriores.

3220 Semisótano

Planta de edificación que tiene al menos 1,50 m. de su altura libre bajo la cota de rasante sobre la que se mide la altura del edificio en la parcela y posibilidad de ventilación e iluminación directa desde el paramento de fachada a la calle.

3221 Sótano

Planta de edificación cuyo techo en todos sus puntos está por debajo de la rasante de las vías públicas perimetrales a la parcela.

33 CONDICIONES GENERALES

3301 Superficie de parcela

No se establece dimensiones de parcela mínima, entendiéndose como tal la que coincide con el parcelario existente. No podrán producirse fragmentaciones del mismo.

No se autorizan agregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de líneas de edificación en fachada superiores en cada calle a la longitud máxima establecida para cada área de ordenación o a superficies de parcelas mayores a las consideradas para cada una de ellas.

3302 Alineaciones

Se entienden como alineaciones oficiales de fachada las grafiadas en el correspondiente plano del presente P.E.R.I.

Como criterio general se conservan las existentes, modificando aquéllas que suponen una invasión o retranqueo, respecto a la alineación considerada, de todo el frente de fachada y dos de los lindes de la parcela. En todos los casos, la edificación mantendrá la alineación oficial como línea de edificación, conforme a las características del tipo de edificación cerrada.

Las parcelas que deban modificar su alineación de fachada, obtendrán esta por alineación recta entre los extremos contiguos de las colindantes que la conserven.

3303 Rasantes

Las rasantes actuales tendrán la consideración de oficiales en todos los casos a excepción del tramo superior de la calle de la Concepción.

Para ésta, las rasantes serán las señaladas en el correspondiente plano que, en cualquier caso, recoge la totalidad de las mismas de forma orientativa.

3304 Línea de edificación

En todos los casos será coincidente con la alineación oficial exterior.

En planta baja por ningún motivo se autorizará a sobrepasar esta alineación con la edificación ni se permitirá retranquearse hacia el interior debiendo resultar construida la totalidad de la alineación.

3305 Separaciones a linderos

No se autoriza la separación respecto al lindero frontal o alineación oficial de vía, así como a los laterales, al menos en la primera crujía de la edificación.

En las restantes crujías será la que se derive de la propia organización de los espacios en la edificación, de la posición y condiciones de los patios, así como del respeto a posibles derechos de luces en fincas colindantes.

3306 Superficie ocupable



En todos los casos resultará la totalidad de la parcela neta, definida como la incluida en el perímetro comprendido por la alineación oficial de fachada, linderos laterales y testero de la parcelación, siempre que se cumpla la normativa referida a las condiciones higiénicas de la edificación y los parámetros de edificabilidad.

**3307 Ocupación bajo rasante**

Para las edificaciones enclavadas en el área de ordenación 4, no se limita.

Para el resto de las áreas de ordenación, sólo podrá excavarse una planta de sótano. En ella la ocupación podrá ser de la totalidad de la superficie neta de parcela.

En aquellos casos en que el desnivel existente lo permita podrá edificarse una planta de semisótano y otra de sótano como máximo, ambas con ocupación total de la parcela.

**3308 Edificabilidad**

Para cada área de ordenación se establece en las ordenanzas específicas un índice de edificabilidad diferente correspondiente a la edificabilidad máxima sobre parcela edificable.

**3309 Superficie edificable**

Para la totalidad de la edificación se considerará la resultante de multiplicar el índice de edificabilidad por la superficie neta de la parcela.

No computarán los sótanos, semisótanos ni los cuerpos permitidos por encima de la altura máxima, excepto áticos.

En los casos de solares recayentes a dos o más calles, la diferencia entre planta baja y semisótano, caso de continuidad de planta se establecerá en la mitad de su longitud entre fachadas.

**3310 Altura de la edificación**

Para cada área de ordenación se establece en las ordenanzas específicas una altura diferente expresada en función del número de plantas posibles y/o de la altura máxima permitida.

En todo caso, la altura mínima de la cara inferior del forjado de techo de planta baja estará como mínimo a 3,40

m. sobre la cota de rasante oficial para la parcela sin que ello suponga contradicción respecto al siguiente punto por tratarse de cotas referidas a distintos elementos.

3311 Altura libre de pisos

En todos los casos, las alturas entre pavimento y techo de cada una de las plantas será:

	máximo	mínimo
Altura en planta de sótano	2,20 m	2,20 m
Altura en planta de semisótano	2,80 m	2,20 m
Altura en planta baja	3,60 m	2,70 m
Altura en planta de piso	2,80 m	2,70 m
Altura en planta de ático	2,80 m	2,50 m

No obstante lo anteriormente expuesto, las nuevas edificaciones fijarán sus planos de forjado según los históricos próximos en la calle, adjuntando para su justificación la correspondiente documentación, siempre y cuando ello implique modificaciones en  $\pm 0,10$  m. de altura.

3312 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

ÁTICO



En todos los casos se autorizará la construcción de una planta de ático, habitable, que computará como superficie edificable retranqueada al menos 3.00 m. de la línea de edificación en fachada.

Se permitirá todas aquellas construcciones que guarden relación con los núcleos de comunicación verticales propios del edificio.

Así mismo, todos aquellos recintos para instalaciones que den servicio al propio edificio.

Se permitirá la construcción de faldones de tejado con una pendiente máxima de 45°.

Se autorizarán elementos ornamentales o de composición.

Todas las dependencias anteriormente reseñadas estarán siempre incluidas bajo el plano que forma 45° con el plano superior del último forjado y que pasa por la línea de fachada.

Sobre este plano, tan sólo se tolerarán en los casos de cubierta plana antepechos de terraza con una altura máxima de 1,30 m.

En todo caso se autorizará la elevación de chimeneas de ventilación y sus remates.

3313 Construcciones bajo la rasante

No computarán a efecto de superficie edificable los semisótanos o las plantas de sótano.

No se admite otro tipo de construcciones bajo rasante.



4 ORDENANZAS ESPECIFICAS DE VOLUMEN

41 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas regulan de forma específica para cada área de ordenación propuesta los parámetros a considerar a efectos de la determinación del volumen edificable.

A pesar de resultar menos coherente, se ha preferido agrupar los parámetros en cada una de las unidades de área a fin de hacer más clara la repercusión del conjunto sobre cada una de ellas.

42 APLICACION DE LAS ORDENANZAS

Por aplicación directa de las presentes normas no se considerará fuera de ordenación ningún edificio ya existente que incumpla estas condiciones.

Podrán por consiguiente llevarse a cabo obras de reforma, consolidación y otras similares.

Solamente, caso de que la obra comprenda aumento de volumen, demolición y nueva planta o modificaciones del parcelario actual, deberá ajustarse a las normas establecidas por el presente Plan Especial, en el ámbito de la nueva obra.

43 AREA DE ORDENACION 1

431 Superficie de parcela

Como parcela mínima se entenderá la resultante del parcelario actual. No podrán producirse fragmentaciones del mismo.

Se autorizarán agregaciones de parcelas colindantes de tal forma que la parcela resultante tenga una superficie inferior a 290 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada recayente a cada calle inferior a:

- 14 m. en la calle del Pozo
- 16,5 m. en la calle Trafalgar
- 15 m. en la calle Ibañez Musso
- 14 m. en las restantes calles del AD1

432 Indice de edificabilidad

Se establece como índice de edificabilidad máximo para la totalidad del Área 3,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

433 Altura de la edificación

La altura máxima a edificar fijada en función del número de plantas sobre rasante será de tres, planta baja más dos plantas de piso.

44 AREA DE ORDENACION 2

441 Superficie de parcela

Como parcela mínima se entenderá la resultante del parcelario actual. No podrán producirse fragmentaciones del mismo. Se autorizarán agregaciones de parcelas colindantes de tal forma que la parcela resultante tenga una superficie inferior a 280 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada recayente a cada calle inferior a 12 m. en cualquier calle del área de ordenación.

442 Índice edificabilidad

Se establece como índice de edificabilidad máximo para la totalidad del Área 2,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

443 Altura de la edificación

La altura máxima a edificar, fijada en función del número de plantas a construir sobre rasante será de dos plantas, planta baja y una de piso.

PB+ 1P + ΔT. (SI HAY EDIFICABILIDAD)

45 AREA DE ORDENACION 3

451 Superficie de parcela

Como parcela mínima se entenderá la resultante del parcelario actual. No podrán producirse fragmentaciones del mismo.

Se autorizarán agregaciones de parcelas colindantes de tal forma que la parcela resultante tenga una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada inferior a 16 m.

452 Índice de edificabilidad

Se establece como índice de edificabilidad máximo para la

totalidad del Área  $3,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre superficie de parcela neta.

**453 Altura de la edificación**

La altura máxima a edificar fijada en función del número de plantas a construir sobre rasante será de cuatro plantas, planta baja y tres plantas de piso.

**46 AREA DE ORDENACION 4**

**461 Superficie de parcela**

Como parcela mínima se entenderá la resultante del parcelario actual. No podrán producirse fragmentaciones del mismo.

Se autorizarán agregaciones de parcelas colindantes siempre que la parcela resultante tenga una longitud de fachada inferior a 18 m.

**462 Indice de edificabilidad**

No se fija, considerándose como la resultante de la aplicación de las condiciones de parcela, altura máxima y condiciones de tratamiento de medianerías.

**463 Altura de la edificación**

La altura máxima a edificar fijada en función del número de plantas a construir sobre rasante es de cinco, planta baja y cuatro plantas de piso.

En caso de que un solar o grupo estuviera situado entre dos edificaciones de más de 9 plantas, la altura máxima edificable para cada uno será inferior en dos plantas al de menor número de plantas entre ambos colindantes, con un límite máximo de siete plantas.

**464 Tratamiento de medianerías**

En los casos que sobre la parcela se edifique al menos una planta y media más que el máximo permitido sobre las parcelas colindantes con ella, este exceso deberá tratarse como fachada abriendo huecos a todos los paramentos, aunque para ello deba retranquearse respecto a dichas medianerías.

Esta disposición hace referencia tanto a las medianerías laterales como al testero.



5 ORDENANZAS GENERALES DE USO

51 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas regulan de forma general las condiciones de uso de las edificaciones enclavadas en el sector.

En todo caso sirven de complemento a aquéllas específicas que para cada área diferente de ordenación se desarrollan.

Para todo aquello que no venga reseñado en éstas o aquéllas, regirá lo dispuesto en las correspondientes normas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

52 APLICACION

Por aplicación directa de las presentes normas no se considerará como fuera de ordenación ninguno de los usos ya existentes en el barrio y en su situación actual.

Podrán por consiguiente llevarse a cabo obras de reforma, consolidación y otras similares. Solamente no podrán continuar en su uso, en los supuestos de demolición y obra de nueva planta o ampliaciones sobre locales colindantes al actual, debiendo entonces adecuarse a lo establecido por la normativa o a sus condiciones específicas.

53 DEFINICIONES

5301 Vivienda

Conjunto de locales destinado a alojamiento y residencia de una unidad familiar.

Situación 1 Edificio de vivienda unifamiliar  
La que dispone de acceso propio y directo desde la vía pública.

Puede desarrollarse en una o varias plantas ocupando la totalidad o parte de un edificio.

Situación 2 Edificio de vivienda colectiva  
El que dispone de varias viviendas independientes entre sí, con un mismo acceso común desde la vía pública.

Condiciones:

- 1 Toda vivienda debe disponer de un frente de fachada a vía pública de al menos 5 m.

En los casos de vivienda unifamiliar, si el frente resultara inferior, se respetará la parcelación existente mientras la vivienda ocupe la totalidad del edificio.

- 2 Toda vivienda se compondrá como mínimo de un dormitorio, salón, cocina y un aseo.
- 3 Las superficies útiles mínimas de cada una de las dependencias de la vivienda serán:

Dormitorio	10 m <sup>2</sup>
Salón	12 m <sup>2</sup>
Cocina	5 m <sup>2</sup>
Aseo	2 m <sup>2</sup>

Si hay más dormitorios, su superficie mínima útil será de 6 m<sup>2</sup>.

- 4 Podrá ubicarse viviendas en planta baja, en cualquiera de sus situaciones.
- 5 No podrán situarse habitaciones vivideras de la vivienda en planta de semisótano o sótano.

5302 Uso comercial

Conjunto de locales abiertos al público destinados principalmente a una relación de compra-venta al por menor.

Situación 1 Locales comprendiendo parte de la planta baja o además la totalidad de las plantas en semisótano.

- Condiciones:
- 1 En cualquier situación los locales comerciales dispondrán de acceso independiente del resto del edificio.
  - 2 En cualquiera de estas plantas cuando sean de acceso público, la altura libre no será inferior a 2,80 m.
  - 3 Los locales comerciales dispondrán de aseos convenientemente ventilados contando al menos con sanitarios en número de 1 inodoro y 1 lavabo cada 150 m<sup>2</sup> o fracción.



5303 Uso hotelero

Edificio, o parte del mismo de servicio público destinado principalmente a alojamiento temporal, incluyendo todos aquellos servicios complementarios para la estancia.

Situación 1: Conjunto de habitaciones no comprendiendo la totalidad del edificio.

Situación 2: Edificio completo destinado a este uso con menos de 10 habitaciones dormitorio.

Situación 3: Edificio completo destinado a este uso con menos de 20 habitaciones dormitorio.

Condiciones: 1 Para el tipo 1 dispondrá de acceso independiente del resto del edificio.

2 Se atenderán a todo lo dispuesto en la normativa oficial que les afecte en razón de su uso.

5304 Uso de oficinas (administrativo)

Conjunto de locales en los que la actividad principal es la burocrática de carácter público o privado, así como los despachos profesionales de cualquier tipo.

Situación 1: Edificio completo destinado a este fin, comprendiendo una sola oficina y con superficie total inferior a 140 m<sup>2</sup>.

Situación 2: Locales ocupando parte de la planta baja o además la totalidad de la planta de semisótano.

Situación 3: Despacho profesional anejo a la vivienda del propietario, en los casos de edificio de vivienda unifamiliar, ubicado en cualquier planta.

Condiciones: En la situación 2, el máximo de superficie en planta baja a destinar a uso de oficinas será el 50% de la misma.

5305 Uso de garaje

Espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles.

Situación 1: En espacios de propiedad privada al aire libre.

Situación 2: En edificios destinados en su totalidad a este uso.

Situación 3: Ocupando parte de la planta baja o además parte o la totalidad de las plantas de sótano y semisótano.

Situación 4: Anexo a una vivienda unifamiliar.

Condiciones 1: El tipo 2 se condicionará expresamente a la aprobación municipal sobre el tratamiento y/o conservación de la fachada.

Condiciones 2: En todos los casos se justificará el cumplimiento de la correspondiente normativa y específicamente se asegurará la suficiente ventilación de los locales.

Condiciones 3: No se autorizarán vados de aparcamiento, salvo que al menos el 50% de la superficie en planta baja esté destinada a cualquier otro uso de los señalados, excepto en la situación 2 ó 4.

5306 Uso de taller

Conjunto de locales destinados principalmente al mantenimiento de los vehículos automóviles.

Situación 1: En parte de la planta baja, o además la totalidad de semisótano.

Situación 2: Anexo a una vivienda unifamiliar.

Condiciones: 1 Cumplirán la normativa correspondiente en razón de su uso.

2 En la situación 2, caso de disponer de acceso directo a algunas de las dependencias de la vivienda, incluso la escalera, en su unión interpondrá un vestíbulo de seguridad a efectos de posibles incendios.

5307 Artesanía

Locales destinados a trabajos propios de artes y oficios que no entrañen molestias a vecinos.

Situación 1: Local anexo a vivienda unifamiliar a cargo de la propia familia.

Situación 2: Centros de docencia con número de alumnos superior a 30.

Situación 3: Centros especiales ocupando parte de la planta baja o la totalidad del edificio.

Condiciones: En todos aquellos lugares en que se prevea la estancia de público, se estará a lo dispuesto en la correspondiente normativa oficial sobre locales de pública concurrencia.

5309 Uso de espectáculos y actividades recreativas

Locales abiertos al público en los que se ofrezcan las actividades anunciadas.

Situación 1: Ocupando parte de la planta baja o además parte o la totalidad de la planta de semisótano o sótano.

Situación 2: Edificio completo destinado a este uso y ocupado por una sola empresa.

Condiciones 1: Cumplirán con la correspondiente normativa oficial que les afecte en función de su uso.

Condiciones 2: Dispondrán de accesos independientes desde la vía pública.

5310 Uso de establecimientos públicos

Locales destinados al público para el desarrollo de actividades asociativas y de relación.

Situación 1: Ocupando parte de la planta baja o además parte o la totalidad de la planta de semisótano o sótano.

Situación 2: En edificio completo destinado a este uso.

Condiciones 1: Dispondrán de accesos independientes desde la vía pública.



5311 Uso religioso

Edificios y locales destinados al culto.

Situación 1: Ocupando la totalidad del edificio.

Situación 2: Ocupando parte del edificio en cualquiera de sus plantas.

Condiciones: En la situación 2 dispondrán de acceso propio desde la vía pública.

5312 Uso sanitario

Edificio o locales destinados a la atención de enfermos.

Situación 1: Dispensario con menos de 20 camas y 300 m<sup>2</sup> ocupando la totalidad de un edificio.

Situación 2: Dispensario ocupando parte de la planta baja.

Situación 3: Clínica veterinaria.

Condiciones: 1 En todos los casos cumplirán con la correspondiente normativa de tipo sanitario que les sea aplicable en función de su uso.

Condiciones: 2 Dispondrán de acceso independiente desde la vía pública.

5313 Uso industrial

Locales destinados para la ejecución de las transformaciones necesarias en las materias primas, envasados y almacenaje.

Situación 1: Anexo a una vivienda unifamiliar sin molestias para los vecinos.

Situación 2: Actividades compatibles con la vivienda, ocupando parte de la planta baja o además la totalidad de la planta de semisótano y/o sótano.

Condiciones: En ninguna de las situaciones deberá producirse ruidos excesivos, vibraciones, gases, olores desagradables ni deben dar lugar a acumulaciones de tráfico.

54 CONDICIONES GENERALES

541 Usos característicos

Se entiende como tal el de vivienda siempre y cuando se cumplan las condiciones de parcela y a expensas de los usos pormenorizados.

Es aplicable a todas las áreas de ordenación previstas aunque en las condiciones específicas de cada una de ellas se concrete las situaciones permitidas.

542 Usos compatibles

Todos los definidos que cumplan con las condiciones generales expresadas son compatibles con el uso característico del sector.

Las condiciones específicas de cada área de ordenación señalan para cada caso las situaciones admitidas, condicionadas y prohibidas.

55 CONDICIONES ESPECIFICAS

551 Área de ordenación 1

\* Uso residencial

- Vivienda  
Considerada como uso característico de la zona en situación 1 y 2 como edificio de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva, y en cualquiera de las plantas sobre rasante incluso en los áticos permitidos sobre la altura máxima de la edificación.
- Comercial  
Admitida tan sólo la situación descrita, ocupando parte de la planta baja o además la totalidad de la planta de semisótano, con las condiciones generales expresadas.
- Hotelero  
Tolerado en las situaciones 1, 2 y 3.  
En todos los casos con las condiciones reseñadas.
- Oficinas  
Tolerado en las situaciones 1, 2 y 3 con las condiciones señaladas para la situación 2.

- Garaje  
Tolerados en las situaciones 2, 3 y 4 con las condiciones generales expuestas.
- Taller  
Tolerados en situación 1 y 2 cumpliendo con las condiciones generales expresadas.
- Artesanía  
Admitido en situación 1, 2 y 3.
- Uso cultural  
Admitida la situación 1, 2 y 3 con las condiciones expresadas.
- Espectáculos y actividades recreativas  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.
- Establecimientos públicos  
Admitido en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.
- Religioso  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.
- Sanitario  
Tolerado en las situaciones 1, 2 y 3 con las condiciones expuestas.
- Industrial  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.

\* **Otros usos pormenorizados**

- Centro de infraestructura  
Ocupa la totalidad de un edificio en la calle Trafalgar.  
Uso actual como transformador de Hidroeléctrica Española, S.A.

**552 Área de ordenación 2**

\* **Uso residencial**

- Vivienda  
Considerada como uso característico de la zona en situación 1 y 2.



Cumplirá con todas las condiciones generales expuestas, debiendo destinarse al menos el 50% de la planta baja al uso de vivienda en alguna de sus dependencias salvo uso comercial.

En edificios de vivienda plurifamiliar, la planta baja se destinará al uso de vivienda.

- Uso comercial  
Permitido en la totalidad del área en edificios de vivienda unifamiliar en la situación descrita.

En edificios de vivienda plurifamiliar está expresamente prohibido el uso comercial.

- Uso hotelero  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales expuestas.

- Oficinas  
Tolerado en situación 2 y 3 con las condiciones generales expuestas.

- Garaje  
Tolerado en las situaciones 3 y 4 con las condiciones expuestas.

- Taller  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.

- Artesanía  
Tolerado en situación 1 y 3 con las condiciones expuestas.

- Uso cultural  
Tolerado en situación 1 y 3 con las condiciones generales expuestas.

- Espectáculos y actividades recreativas  
Toleradas en situación 1 con las condiciones expuestas.

- Establecimientos públicos  
Admitidos en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.

- Uso religioso  
Tolerado en situación 2 con las condiciones señaladas.

- Uso sanitario  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expresadas.
- Uso industrial  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones expuestas.

\* **Otros usos pormenorizados**

- Guardería  
En situación 3.  
Ubicada en la calle de Manuel Olaide y la calle del Olvido.  
Se consideran como dotaciones para aportar al barrio.
- Dispensario  
En situación 1 y dentro de la serie de dotaciones para el barrio.  
Ubicado en la calle Nueva Alta.
- Uso administrativo  
En situación 1 y dentro del programa de dotaciones para el barrio.  
Se pretende ubicar oficinas de servicios municipales en relación con el barrio, pudiendo incorporar actividades de asociaciones vecinales reconocidas.
- Club de la tercera edad  
Recogido dentro del uso de establecimientos públicos en situación 2.  
Ubicado en la calle de los Gallos.

**553 Area de ordenación 3**

\* **Uso residencial**

- Vivienda  
Considerada como uso característico de la zona, tan sólo en situación 2. Edificio de vivienda colectiva.  
  
Cumplirán con todas las condiciones generales expuestas pudiendo destinarse la planta baja a uso de vivienda.
- Uso comercial  
Admitido en la situación descrita con las condiciones generales reseñadas.
- Uso hotelero

- Tolerado en situación 1, 2 y 3 con las condiciones generales reseñadas.
- Oficinas  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales expuestas.
- Garaje  
Tolerado en situación 3 con las condiciones generales previstas.
- Taller  
Tolerado en situación 1 con las condiciones generales expresadas.
- Artesanía  
Tolerado en situación 3 con las condiciones generales expresadas.
- Cultural  
Tolerado en situación 1, 2 y 3 con las condiciones expresadas.
- Espectáculos y actividades recreativas  
Tolerado en situación 1 con las condiciones expuestas.
- Establecimientos públicos  
Admitido en situación 1 con las condiciones generales previstas.
- Uso religioso  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales expuestas.
- Uso sanitario  
Tolerado en situación 2 con las condiciones generales expuestas.
- Uso industrial  
Tolerado en situación 2 con las condiciones generales previstas.

\* Otros usos pormenorizados

- Equipamientos públicos (a definir por el PGMO)  
En situación excepcional y ubicado en la calle San Vicente.  
En la actualidad se emplea como Comandancia de la Guardia Civil.  
En situación excepcional y ubicado en la Plaza de la Misericordia.



Uso actual de la Administración de Justicia.

- Centro de infraestructura  
En situación extraordinaria al hallarse subterráneo en la red de espacios públicos. Se ubica en la calle del Empecinado y sus uso actual es centro de transformación de Hidroeléctrica Española, S.A.
- Uso religioso  
En situación 1ª y en la calle Díaz Moreu.  
Uso actual como parroquia católica de la Misericordia.

554 Área de ordenación 4

\* Uso residencial

- Vivienda  
Considerado como uso característico de la zona tan sólo en situación 2, edificio de vivienda colectiva.  
  
Cumplirá con todas las condiciones generales expuestas.
- Uso comercial  
Admitido en la situación descrita con las condiciones generales reseñadas.
- Uso hotelero  
Tolerado en situación 1, 2 y 3 con las condiciones generales reseñadas.
- Oficinas  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales reseñadas.
- Garaje  
Tolerado en situación 3 con las condiciones generales reseñadas.
- Taller  
Tolerado en situación 1 con las condiciones generales expuestas.
- Artesanía  
Tolerado en situación 2 y 3 con las condiciones generales expresadas.
- Cultural  
Tolerado en situación 1, 2 y 3 con las condiciones generales expuestas.

- Espectáculos y actividades recreativas  
Tolerado en situación 1 con las condiciones expuestas.
  - Establecimientos públicos  
Admitido en situación 1 con las condiciones generales previstas.
  - Uso religioso  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales expuestas.
  - Uso sanitario  
Tolerado en situación 1 y 2 con las condiciones generales expuestas.
  - Uso industrial  
Tolerado en situación 2 con las condiciones generales expuestas.
- \* Otros usos pormenorizados
- No se desarrollan en este área de ordenación.

6 ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS

61 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas regulan de forma general las condiciones higiénicas de las edificaciones enclavadas en el sector.

En todo caso sirven de complemento a aquellas específicas que para cada área diferente de ordenación se desarrollan.

Para todo aquello que no venga reseñado en éstas o aquéllas, regirá lo dispuesto en las correspondientes normas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

62 APLICACION

Por aplicación directa de las presentes normas no se considerará como fuera de ordenación ninguna de las edificaciones ya existentes en el barrio.

Podrán por consiguiente llevarse a cabo obras de reforma, consolidación y otras similares.

Deberán no obstante cumplir con la presente ordenanza todos los casos de demolición y obras de nueva planta o aumento de volumen.

63 CONDICIONES GENERALES

631 Vivienda exterior

No se autoriza la edificación de viviendas que no dispongan de un frente a fachada recayente a vía pública de al menos 5 m. de longitud.

En los casos de vivienda en situación 1ª, se podrá respetar la parcelación existente cuando la vivienda ocupe la totalidad del edificio y disponga de al menos una habitación vividera a fachada de calle.

632 Vivienda mínima

Toda vivienda que se pretenda construir dispondrá al menos de 1 dormitorio, 1 salón, 1 aseo y 1 cocina. Las superficies útiles mínimas de cada una de las dependencias de la vivienda serán:



Dormitorio	10 m <sup>2</sup>
Salón	12 m <sup>2</sup>
Cocina	5 m <sup>2</sup>
Aseo	2 m <sup>2</sup>

Si hubiera más dormitorios, su superficie útil mínima sería de 6 m<sup>2</sup>.

En ningún caso podrá construirse viviendas con una superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup>.

### 633 Patios

No se autoriza la construcción de patios en el frente de fachada.

Los patios interiores de ventilación en iluminación cumplirán con las dimensiones mínimas entre paramentos relacionadas a continuación, en función de la altura del patio y del destino de las habitaciones que abran al mismo.

Uso de la habitación	Distancia entre paramentos	Frente mínimo
Dormitorio	1/3 de la altura	3 m.
Cocina y tendedero	1/4 de la altura	3 m.
Escaleras Baños o locales no vivideros Paramentos ciegos	1/5 de la altura	2,50 m.

El frente mínimo hace referencia solamente a la distancia desde la fachada de la habitación considerada hasta el paramento enfrentado a su hueco.

La altura del patio se contabilizará desde el forjado inferior de la habitación con uso de vivienda más baja recayente a dicho patio hasta la cota de altura máxima dentro de las plantas de piso construidas.

Computarán a estos efectos los áticos y otras construcciones permitidas sobre la altura máxima.

### 634 Ventilación de locales

Se admitirán chimeneas de ventilación con dimensiones

mínimas de hueco de 0,70 x 0,70 m. para aseos y despensas.

Se admitirán los conductos de aspiración estática para este mismo cometido.

Las cocinas dispondrán de un conducto de ventilación activada, prolongado hasta la cubierta.

En todas las habitaciones vivideras, la superficie mínima de ventilación será 2/3 de la mínima para la iluminación, debiendo justificarse convenientemente este extremo en el correspondiente proyecto básico de la obra.

El mismo extremo será aplicable a las cajas de escalera en los casos de edificio de viviendas colectivas.

### 635 Iluminación

La superficie de los huecos de iluminación de cada pieza habitable de la vivienda incluyendo la cocina, será al menos 1/10 de la superficie útil de la habitación.

Se permiten las habitaciones en gabinete, o con segundas luces, siempre que la distancia máxima desde el testero del gabinete a fachada sea de 6 m. y la puerta esté enfrentada al hueco de ventilación exterior.

En los edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán iluminación directa al exterior y nunca a través de segundas luces.

Como mínimo, la superficie de iluminación será de 2/3 de la superficie de la escalera.

Se permitirá la ventilación e iluminación cenital con un ojo de escalera de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup> y hueco de ventilación e iluminación de superficie superior a 2/3 de la superficie de escalera.

### 636 Locales húmedos

Todos los aparatos sanitarios que se instalen deberán disponer de cierre hidráulico.

Dispondrán de ventilación natural o forzada a través de conductos de sección útil suficiente. Deberán ir revestidos de material impermeable (azulejos u otros) hasta una altura mínima de 1,40 m. en todos los paramentos en que existan grifos o tomas de agua, y 2 m. en los paramentos verticales afectados por el uso de ducha.

El acceso no se permitirá desde cualquiera de las habitaciones vivideras de la vivienda.

Cuando la vivienda disponga de dos aseos, uno de ellos podrá incorporarse a dormitorios o cocina.

Todas las viviendas o locales instalarán al menos un cuarto de aseo compuesto por 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha.

La cocina deberá disponer al menos de un fregadero y un lavadero.

### 637 Portales

Toda vivienda, sea cual fuere su situación, deberá contar desde el acceso en fachada con un portal de dimensiones mínimas de 1,20 m. de anchura y 1,60 m. de profundidad a partir del cual se desarrollará la vivienda o la escalera comunitaria.

El uso del portal será acorde con la situación de la vivienda, contando el edificio con un solo portal, caso de ser del tipo colectivo.

El hueco de acceso en ambos sentidos del portal será de 0,90 m. como mínimo.

### 638 Comunicaciones verticales

En los casos de vivienda unifamiliar se atenderá a lo dispuesto para la vivienda mínima.

En los edificios de vivienda colectiva, será obligatorio instalar ascensor cuando la altura máxima para piezas habitables desde el nivel de la acera en el eje del portal sea superior a 11 m.

El ascensor servirá en subida y bajada debiendo tener una capacidad mínima de 4 plazas.

La escalera tendrá una anchura mínima libre de paso en cada tramo y descansillo de 1,00 m.

El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 14.

Los peldaños tendrán una altura máxima de 19 cm. en contrahuella, y una anchura mínima de huella de 27 cm. sin contar el vuelo. No se permitirá compensar las escaleras.

La altura mínima del pasamanos será de 1,00 m., medida en



la vertical de la arista exterior de la huella.

639 Instalaciones especiales

En los edificios de vivienda colectiva, se preverá y montará una canalización de telefonía y una de TV-FM con antena colectiva.

Deberá contar con red de instalación eléctrica y de agua potable desde la red municipal.

7 ORDENANZAS GENERALES DE ESTETICA

71 GENERALIDADES

Las presentes ordenanzas regulan de forma general las características de tipo estético que deben reunir las edificaciones que se desee construir en el sector.

Sirven de complemento a las específicas que para cada área diferente de ordenación se desarrollan.

Para todo aquello que no venga reseñado en aquella o en éstas se estará a lo dispuesto en las correspondientes normas del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

72 CONDICIONES GENERALES

721 Modulación de fachadas

En todos los casos, el ritmo de huecos y su forma estará en relación con los de la generalidad de edificios en la calle.

Quedan expresamente prohibidos los huecos no rectangulares o con su lado mayor horizontal.

En ningún caso podrá construirse en fachada por encima de la altura máxima permitida ningún tipo de cerramiento opaco.

Caso de no resolverse la totalidad de la línea de fachada mediante alero de teja, sólo se podrá levantar mediante una barandilla de protección de 1,20 m. de altura máxima que deberá reunir las mismas características que las apuntadas para barandillas de balcones.

En todos los casos, el proyecto y posteriormente la obra deberán acabar la fachada en la planta baja, pudiendo cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado.

Quedan prohibidos los tabiques palomeros en este tipo de cerramientos.

Los paramentos verticales de fachada interior a patios o medianeras, deberán resolverse con el mismo tratamiento de fachada.

722 Vuelos

Se admite solamente el vuelo de balcones, excepto en el área de ordenación nº 4, que se autoriza también el de miradores y cuerpos cerrados.

El vuelo máximo se establece para las diferentes áreas de ordenación según:

	Balcon	Mirador (C.C.)
A01	0,50 m	-
A02	0,35 m	-
A03	0,70 m	-
A04	1,20 m	1,40 m

Un balcón no podrá tener continuidad hasta dos huecos de fachada debiendo corresponder a un solo hueco de acceso al mismo, y en todo caso inferior a 1,35 m. de longitud.

El paramento posterior del balcón sólo podrá retranquearse un máximo de 35 cm. respecto a la alineación de fachada del edificio.

Las barandillas de los balcones deberán tener una altura mínima de 1,10 m. desde el piso del balcón.

La barandilla nunca podrá ser un cerramiento opaco de obra, debiendo estar compuesto por combinación de elementos ligeros, fundamentalmente de orden vertical.

En las áreas A01, A03 y A04 se podrá acristalar los balcones, exclusivamente con elementos de carpintería y vidrio.

Salvo en estos casos, no podrán hacerse vuelos para techar otros.

En todos los casos el frente del balcón tendrá espesor inferior al del canto de forjado debiendo resolverse este cambio de sección mediante los oportunos detalles constructivos.

### 723 Materiales de fachada

Queda expresamente prohibido el empleo de:

- Ladrillo cara vista
- Muros cortina
- Materiales plásticos
- Elementos metálicos en color natural
- Aluminio anodizado
- Fersianas enrollables por guía
- Piedras pulidas, incluso artificiales, salvo zócalos en Planta Baja con una altura inferior a 1,50 m.



El resto no está expresamente prohibido, debiendo, no obstante, realizar una puesta en obra acorde con el entorno del barrio.

#### 724 Salientes

Sólo se admitirán los aleros y cornisas en lo referente a obras fijas.

Se admitirán molduras en recercado de huecos o no con un saliente máximo de la alineación de vía pública de 10 cm.

Se admitirá el vuelo de toldos y capotas en todas las plantas.

Se prohíbe el uso de marquesinas o voladizos en las plantas bajas, sea cual fuere el uso a que se destinen, cuando midan más de 20 cm. de anchura.

Se obliga el uso de zócalo en todos los edificios, pudiendo sobresalir 10 cm. como máximo.

#### 725 Portales y escaparates

El proyecto y la construcción del edificio deberán completar la solución de fachada incluso en planta baja, de forma que los huecos permitidos en ella sean los utilizados para escaparates y portales.

En ningún caso podrán rebasarse los huecos de proyecto del edificio, salvo que se presente un nuevo proyecto que deberá recoger la nueva composición de fachada en su totalidad y, a la vez, deberá obtener las mismas aprobaciones que en el caso del proyecto inicial del edificio.

En todo caso, deberá seguirse el ritmo correspondiente de fachada.

Bajo ningún concepto el paramento de la planta baja podrá salir o retranquearse respecto a la alineación de fachada.

#### 726 Anuncios

En el proyecto correspondiente deberá incluirse las características de los anuncios a colocar en fachada.

No se autorizará la colocación en el mismo plano de fachada de anuncios superiores a 0,75 m<sup>2</sup>.

Se autorizan los anuncios en bandera, con un saliente máximo de 1 m., una altura máxima de 2,50 m. y colocados a una altura mínima sobre rasante de 2,50 m.

727 Cerramiento de solares

Los solares existentes deberán estar vallados con un muro de bloque de hormigón prefabricado con una altura mínima de 2,40 m. sobre rasante.

Caso de realizarse con otros materiales, deberán enfoscarse en su totalidad con mortero de cemento.

No se admiten los cerramientos con chapas metálicas o maderas de tipo provisional.

Las plantas bajas, cerradas provisionalmente no podrán estarlo con tabique a la palomera debiendo cerrarse en toda su superficie de fachada.

8 CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA VIA PUBLICA

81 CONSERVACION DE EDIFICIOS

Se autoriza todo tipo de obra tendente a la conservación estricta de los edificios.

Este tipo de obra será obligatorio en aquellos edificios que por sus características o estado actual supongan un riesgo para los usuarios de las vías públicas.

Caso de no llevarse a efecto por sus propietarios podrá el Ayuntamiento subsidiariamente llevarlos a cabo, exigiendo a la propiedad el pago de los gastos ocasionados.

82 REFORMAS EN LOS EDIFICIOS

Se autorizan reformas en los edificios, siempre que las mismas no supongan aumento de volumen, para lo que deberá redactarse el correspondiente proyecto técnico.

La reforma nunca deberá dejar el edificio o alguna de sus partes en condiciones precarias o que atenten contra el ornato de la vía pública.

83 DERRIBOS Y ESCOMBROS

Cuando se haya aprobado un proyecto de derribo podrá ejecutarse el mismo debiendo cumplir toda la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Las demoliciones se efectuarán siempre hacia el interior del edificio, debiendo cuidarse expresamente la estabilidad de las viviendas colindantes, así como la no invasión de otros patios de parcela.

Los escombros producidos serán retirados en el día, debiendo regarse abundantemente a fin de evitar el polvo.

No se permitirán los derribos de muros, pilares o vigas por caída libre incontrolada.

84 VALLADO DE OBRA

Toda obra deberá estar convenientemente vallada en todo su perímetro a fin de evitar el acceso a las personas ajenas, así como las molestias que se pudieran derivar hacia la



vía pública por la ejecución de las mismas.

A nivel del forjado del techo de la planta baja, deberá montarse una instalación provisional adecuada para impedir que puedan caer sobre la vía pública cascotes o desperdicios desde alguna de las plantas de la obra.

La altura mínima de la valla será de 2,20 m., debiendo estar formada por materiales adecuados y no endebles.

**85 MAQUINARIA E INSTALACIONES DE OBRA**

Requerirán previa licencia municipal en lo referente a sus condiciones y ubicación.

Deberá asegurarse la evitación de molestias a edificaciones colindantes, así como a la vía pública y su comprobada seguridad para el trabajo.

**86 DESPERFECTOS EN LA VIA PUBLICA**

Una vez finalizadas las obras, por parte del Ayuntamiento, se girará visita de inspección que deberá comprender el buen estado de la vía pública que pudiera haber sido afectada por la obra.

Caso de desperfectos, deberán subsanarse por la promotora de la edificación y, en caso contrario, el Ayuntamiento, con cargo a la misma, podrá realizar subsidiariamente las obras.

En todo caso, no se concederá por el Ayuntamiento el visado final de obra hasta tanto no se halle repuesta la vía pública a su correcto estado.

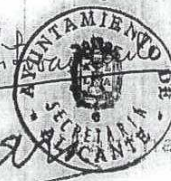
Alicante, mayo de 1986

Mauricio Ubeda Müll **Excmo. Ayuntamiento Pleno**  
Ingeniero de Caminos **1 AGO. 1986**  
**Excmo. Ayuntamiento Pleno**

**87 FEB 1987**

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

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



*[Handwritten signature]*  
44 de 44