

# ORDENANZAS

PP II/7

SAN GABRIEL

- ✚ Aprobación Inicial Pleno: 06-05-1988.
- ✚ Aprobación Provisional Pleno: 03-05-1989.
- ✚ Aprobación Definitiva Pleno: 07-07-1989.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA  
P.P. II.7 SAN GABRIEL ALICANTE

**ORDENANZAS**  
**Ref:810117**

I N D I C E

1	<u>ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION</u> .....	6
11	DEFINICION .....	6
12	AMBITO .....	6
13	RELACION CON EL PLANEAMIENTO GENERAL .....	6
14	LICENCIAS MUNICIPALES .....	6
15	OBRAS SIN LICENCIA .....	6
2	<u>REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</u> .....	7
21	CLASIFICACION DEL SUELO .....	7
22	USOS PORMENORIZADOS .....	7
23	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO .....	8
	2301 Sistema de actuación .....	8
	2302 Proyecto de urbanización .....	8
3	<u>ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN</u> .....	8
31	GENERALIDADES Y DEFINICIONES .....	8
	3101 Alineación exterior .....	8
	3102 Alineación interior .....	9
	3103 Retranqueo .....	9
	3104 Parcela .....	9
	3105 Rasante .....	9
	3106 Cota de referencia de la planta baja .....	9
	3107 Planta de sótano .....	9
	3108 Planta baja .....	9
	3109 Ocupación .....	10
	3110 Edificabilidad .....	10
	3111 Altura de la edificación .....	10
	3112 Altura libre de planta .....	10

<b>4</b>	<b><u>ORDENANZAS GENERALES DE USO</u></b> .....	<b>11</b>
41	GENERALIDADES .....	11
42	DEFINICIONES .....	11
	4201 vivienda .....	11
	4202 Edificio de vivienda unifamiliar .....	11
	4203 Edificio de vivienda colectiva .....	11
	4204 Edificios de uso residencial .....	11
	4205 Frente de fachada .....	12
	4206 Longitud de fachada .....	12
	4207 Local de uso comercial .....	12
	4208 Local de uso de oficinas .....	12
	4209 Local de uso de garaje .....	12
	4210 Local de uso de taller .....	12
	4211 Locales para uso de espectáculos y actividades recreativas .....	12
	4212 Local para uso sanitario .....	12
<b>43</b>	<b>CONDICIONES GENERALES</b> .....	<b>13</b>
	4301 Usos característicos .....	13
	4302 Usos compatibles .....	13
	4303 Uso residencial .....	13
	4304 Uso comercial .....	14
	4305 Uso de oficinas .....	14
	4306 Uso de garaje .....	14
	4307 Uso de taller .....	14
	4308 Uso de espectáculos y actividades recreativas .....	14
	4309 Uso sanitario .....	15
<b>5</b>	<b><u>ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS</u></b> .....	<b>15</b>
51	GENERALIDADES .....	15
52	CONDICIONES GENERALES .....	15
	5201 Patios .....	15
	5202 Iluminación de locales .....	15
	5203 Ventilación .....	16
	5204 Nucleos de Comunicación vertical .....	16
<b>6</b>	<b><u>ORDENANZAS GENERALES ESTETICAS</u></b> .....	<b>17</b>
61	GENERALIDADES .....	17



7	<b>ORDENANZAS ESPECIFICAS</b> .....	17
71	<b>EDIFICACION RESIDENCIAL</b> .....	17
	7101 Parcela mínima .....	17
	7102 Uso .....	17
	7103 Edificabilidad .....	18
	7104 Ocupación .....	18
	7105 Altura .....	18
	7106 Condiciones Estéticas .....	19
	7107 Retranqueos .....	19
	7108 Alineación de parcela .....	19
72	<b>ZONA II (T)</b> .....	20
	7201 Parcela mínima .....	20
	7202 Uso .....	20
	7203 Edificabilidad .....	20
	7204 Ocupación .....	20
	7205 Retranqueo .....	20
	7206 Alturas .....	21
	7207 Condiciones estéticas .....	21
	7208 Alineación de parcela .....	21
73	<b>ZONA III</b> .....	21
	7401 Equipamientos .....	21
8	<b>ORDENANZAS DE URBANIZACION</b> .....	22
81	<b>SERVICIOS URBANOS MINIMOS</b> .....	22
82	<b>PAVIMENTACION</b> .....	22
83	<b>SECCIONES</b> .....	23
84	<b>ACCESOS A LAS PARCELAS</b> .....	23
85	<b>SANEAMIENTO</b> .....	23
	8501 Determinación del caudal de fecales .....	23
	8502 Determinación del caudal de pluviales .....	23
	8503 Recogida de las aguas de escorrentía .....	24
	8504 Velocidad de circulación .....	24
	8505 Pendientes .....	24
	8505 Secciones .....	24

8507	Refuerzos en la conducción .....	24
8508	Acometidas .....	25
8509	Descargas Automáticas .....	25
8510	Conducciones .....	25
8511	Pozos de registro .....	25
8512	Pozos de resalto .....	25
8513	Cunetas .....	25
<b>86</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE .....</b>	<b>25</b>
8601	Caudales base .....	25
8602	Diámetros mínimos .....	26
8603	Presión mínima .....	26
8604	Presión máxima .....	26
8605	Sectores de la red .....	27
8606	Bocas de incendio .....	27
8607	Bocas de riego .....	27
8608	Acometidas .....	27
8609	Arterias .....	27
8610	Ramales .....	27
8611	Conducciones .....	27
8612	Desagues .....	28
8613	Depósitos .....	28
<b>87</b>	<b>SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA .....</b>	<b>28</b>
8701	Dotaciones .....	28
8702	Redes Eléctricas .....	28
8703	Centros de transformación .....	28
<b>88</b>	<b>ALUMBRADO PUBLICO .....</b>	<b>28</b>
8801	Disposición en planta .....	28
8802	Disposición en alzado .....	29
8803	Disposición en vías en pendiente .....	29
8804	Niveles lumínicos .....	29
8805	Conducciones de energía .....	29
8806	Puntos de luz .....	29
8807	Parques y Jardines .....	30

**1 ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION****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 por el presente Plan Parcial.

Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénicas de las obras en sí mismas, así como de las obras de urbanización.

**12 AMBITO**

Estas ordenanzas regirán sin perjuicio de las modificaciones impuestas por la Ley de Bases del Regimen de Administración Local, desde el momento de la publicación de su aprobación en el B.O.P. en la totalidad del Sector definido por la vía del ferrocarril, el Barranco de las Ovejas y la vía de borde del Barrio de San Gabriel, de acuerdo con la delimitación exacta del plano correspondiente del presente Plan Parcial.

**13 RELACION CON EL PLANEAMIENTO GENERAL**

Las ordenanzas del presente Plan Parcial son de aplicación en el área comprendida en este planeamiento. Para todo aquello que no esté específicamente regulado en éstas ordenanzas se estará a lo dispuesto en las correspondientes determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

**14 LICENCIAS MUNICIPALES**

Se estará a lo dispuesto en el Título I, Capítulo 4º., Artículos 13 a 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de la Ordenación de Alicante.

**15 OBRAS SIN LICENCIA**

Se estará a lo dispuesto en el Título I, Capítulo 4º, Artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Caso de iniciarse o llevarse a cabo alguna de las obras reseñadas en el punto anterior en el ámbito del presente Plan Parcial, sin la correspondiente licencia, el Ayuntamiento ordenará la paralización de las mismas, debiendo presentarse en el plazo subsidiario de 2 meses, 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 Plan Parcial, 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 cese de la actividad iniciada y no conforme.

## 2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 21 CLASIFICACION DEL SUELO

La totalidad del suelo englobado en el Sector, está considerado por el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante como Suelo Urbanizable Programado.

Es uno de los fines del presente Plan Parcial el desarrollar el Plan General mediante la Ordenación detallada y completa del ámbito fijado mediante la definición de las directrices oportunas para su urbanización y equipamiento conforme a la Ley del Suelo y Reglamentos complementarios.

El Plan Parcial regula así mismo la ordenación de los terrenos englobados en el Sector, con aportación de alineaciones y rasantes.

### 22 USOS PORMENORIZADOS

Dentro del grupo de usos a definir pormenorizadamente en el Plan Parcial se considera el residencial, y globalmente, equipamientos y otros usos.

Dentro del capítulo de equipamientos, el Plan Parcial señala particularmente los emplazamientos de los siguientes usos:

Equipamiento docente, que incluye conjuntamente el preescolar y el E.G.B.

Equipamiento deportivo.

Sistema de espacios libres, incluyendo jardines y juegos de niños.

Equipamiento social, incluyendo el uso sanitario y el administrativo.

Aparcamientos.

El Plan Parcial, señala así mismo el emplazamiento para otros usos, en el que es principal el uso comercial, cuya reserva a disponer según el reglamento de Planeamiento se considera incluida dentro de los 7.000 m<sup>2</sup> de edificación destinada a otros usos.

### **23. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

#### **2301 Sistema de actuación**

Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada a desarrollar en un sólo polígono, de acuerdo con el artículo 152 del Reglamento de Gestión Urbanística se realizará la ejecución del Plan Parcial mediante el sistema de actuación por compensación.

#### **2302 Proyecto de urbanización**

El Plan Parcial se desarrollará en sus determinaciones urbanísticas mediante la redacción y ejecución de un Proyecto de Urbanización, formulado por la correspondiente Junta de Compensación del sector, que contemplará la totalidad del mismo.

Este Proyecto, cuya finalidad será la realización material de las determinaciones del Plan Parcial, en cuanto a obras de urbanización, cumplirá con las determinaciones contenidas en la Legislación vigente al respecto. (Artículo 68 a 70 del Reglamento de Planeamiento).

### **3. ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN**

#### **31. GENERALIDADES Y DEFINICIONES**

##### **3101 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.

**3102 Alineación Interior**

Es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que solo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.

**3103 Retranqueos**

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

**3104 Parcela**

Unidad Territorial susceptible de un uso pormenorizado y de una titularidad común.

**3105 Rasante**

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

**3106 Cota de Referencia de la Planta Baja**

Sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. La cota de referencia coincide con la cota del terreno urbanizado en contacto con la edificación.

**3107 Planta de Sótano**

Aquellas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale, de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 metro, contado desde dicha rasante hasta el intrados del techo.

**3108 Planta Baja**

Es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano real o hipotética.

**3109 Ocupación**

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. A todos los efectos se estará a lo dispuesto en el art. 53 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

**3110 Edificabilidad**

Proporción entre la superficie edificable y la superficie de parcela.

Para el computo de superficie que se puede realizar en edificación sobre una parcela determinada, se tendrá en cuenta:

Superficie cerrada y cubierta se medirá al 100%.

Superficie cubierta y no cerrada, de uso privativo al 50%.

Superficie cubierta cerrada o no de uso común se medirá al 100%.

De lo anteriormente expuesto se exceptuará la medición de los espacios destinados al uso de garaje o aparcamientos y la de las plantas bajas cubiertas y no cerradas, que no computarán.

**3111 Altura de la edificación**

Distancia vertical, expresada en metros, entre el pavimento de la planta baja y el intrados de la última planta de piso.

Esta distancia puede señalarse en número de plantas, en cuyo caso comprende las plantas de pisos más la planta baja.

**3112 Altura libre de planta**

Distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intrados del techo.

La altura de cada planta estará comprendida entre los siguientes valores:

Plantas de Sótano y semisótano	_____ 2,20 m _____	2,60 m.
Planta Baja	_____ 2,60 m _____	3,60 m.
Planta de Piso	_____ 2,50 m _____	3,00 m.

**4205 Frente de Fachada**

Cada una de las anchuras de fachada en alineación recta y en cualquier planta de un local o vivienda.

**4206 Longitud de Fachada**

La suma de los frentes de fachada propios de una unidad de local o vivienda.

**4207 Local de Uso Comercial**

Conjunto de locales en los que se desarrolla como actividad el suministro de mercancías al público por venta detallada. Se incluyen las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares.

**4208 Local de Uso de Oficinas**

Conjunto de locales en los que la actividad principal es la prestación de servicios administrativos y similares, tanto en oficinas privadas como públicas, religiosas e incluso despachos profesionales.

**4209 Local de Uso de Garaje**

Espacios destinados al aparcamiento de vehículos automóviles.

**4210 Local de Uso de Taller**

Conjunto de espacios destinados a actividades individualizadas o independientes cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipos, sin que pierdan su naturaleza.

**4211 Locales para Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas**

Locales abiertos al público en los que se ofrecen las actividades reseñadas.

**4212 Local para Uso Sanitario**

El espacio destinado a la atención de enfermos.

**430 CONDICIONES GENERALES****4301 Usos Característicos**

Son los que caracterizan el ámbito, o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.

**4302 Usos Compatibles**

Son los que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin que ninguno pierda su carácter.

Con el uso residencial sólo es compatible el uso de garaje.

Los usos propios de las parcelas destinadas a equipamiento serán los correspondientes según Ley.

**4303 Uso Residencial**

- 1 Toda vivienda deberá disponer al menos de un frente mínimo de fachada de 4 m. y una longitud total de fachada mínima de 6 m.
- 2 Toda vivienda se compondrá como mínimo de una pieza donde se reúnan cocina, estancia, comedor y dormitorio y otra donde se coloque el aseo.
- 3 Las superficies útiles mínimas de cada una de las dependencias de la vivienda serán:

Estar/comedor/cocina	20,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio	10,00 m <sup>2</sup>
Resto Dormitorios	6,00 m <sup>2</sup>
Cocina	6,00 m <sup>2</sup>
Baño	3,00 m <sup>2</sup>
- 4 No podrán situarse habitaciones vivideras de la vivienda en planta de semisótano o sótano.
- 5 En ningún caso podrán construirse viviendas con una superficie inferior a 35 m<sup>2</sup> construidos.
- 6 A todos los efectos, cumplirá con las terminaciones del art. 91 de las NN.UU del PGMU de Alicante.

**4304 Uso Comercial**

Los locales comerciales dispondrán de aseos convenientemente ventilados, contando al menos con 1 inodoro y 1 lavabo cada 150 m<sup>2</sup> o fracción.

**4305 Uso de Oficinas**

No podrán ubicarse oficinas tan sólo en planta baja, cuando sobre ellas exista una planta de piso, debiendo ocupar también la planta de piso como mínimo. Si podrán ubicarse en planta de piso.

**4306 Uso de Garaje**

Cualquier instalación destinada al uso de garaje cumplirá con la normativa correspondiente.

Los locales destinados a garajes, dispondrán de un aseo dotado de inodoro y lavabo cada 40 plazas.

A todos los efectos se estará a lo dispuesto en lo artículo 82 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

**4307 Uso de Taller**

A todos los efectos se estará a lo dispuesto en los artículos 97 y 98 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

Las instalaciones destinadas al uso de taller cumplirán con la normativa aplicable en función de su uso.

La superficie máxima de cualquier taller será de 150 m<sup>2</sup>.

**4308 Uso de Espectáculos y Actividades recreativas**

A todos los efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 95 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

Cumplirá la normativa oficial correspondiente.

La superficie máxima a destinar para un local de este uso será inferior a 350 m<sup>2</sup>. en una sólo planta y 600 m<sup>2</sup> en dos o más plantas.

**4309 Uso Sanitario**

A todos los efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 100 del las NN.UU de PGMO de Alicante.

No se permitirá el desarrollo de este uso en planta de sótano.

El uso veterinario se restringirá al de mera consulta.

No se permitirán locales con hospitalización.

**5 ORDENANZAS GENERALES HIGIENICAS****51 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 aquéllas específicas que para cada zona diferente de ordenación se desarrollan.

Para todo aquello que no venga reseñado en éstas o aquéllas, regirá lo dispuesto en las correspondientes normas del PGMO.

**52 CONDICIONES GENERALES****5201 Patios**

Se prohíbe la construcción de patios.

**5202 Iluminación de locales**

La superficie de los huecos de iluminación de cada pieza habitable de la vivienda, incluso la cocina será al menos 1,20 m<sup>2</sup> o 1/10 de la superficie útil de la habitación.

A través de galerías tan sólo se pondrán iluminar cocinas y baños que ventilen por conducto de ventilación forzada.

No es obligatoria la iluminación con luz natural directa de los baños y aseos.

No se permitirá la iluminación cenital exclusiva de las escaleras colectivas.

Las escaleras de viviendas unifamiliares no están sujetas a ningún condicionante de iluminación.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 68, 91 y 92 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

**5203 Ventilación**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 69, 76, 91 y 92 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

Todas las dependencias deberán estar convenientemente ventiladas.

Los aseos y baños podrán hacerlo mediante conductos de ventilación forzada.

Todas las cocinas deberán disponer de ventilación directa al exterior en fachada y un conducto de ventilación forzada.

En el resto de las dependencias, incluso escaleras con la superficie mínima de ventilación será de 2/3 de la superficie de iluminación.

La distancia mínima entre huecos de iluminación y/o ventilación de propiedades diferentes será de 3.00 m.

**5204 Nucleos de Comunicacion Vertical**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 62, 63 y 79 de las NN.UU del PGMO de Alicante.

Los portales tendrán una dimensión mínima en cualquier sentido de 1,60 m.

El hueco de acceso al portal será como mínimo de 1.00 m.

Será obligatorio instalar un ascensor con capacidad mínima de 4 plazas para edificios de más de 4 plantas.

Cada ascensor dará servicio como máximo a 20 viviendas o fracción.

La anchura mínima de la caja de escalera colectiva será de 2.10 m. siendo cada tramo de 1 m de ancho mínimo.

No se permiten las compensaciones.

La anchura mínima de descansillos en que haya acceso a viviendas será de 1.20 m.

Los peldaños de las escaleras colectivas tendrán una altura máxima de 18 cm. y una anchura mínima de 27 cm. sin contar el vuelo.

**6 ORDENANZAS GENERALES ESTETICAS****61 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 zona de ordenación se desarrolla.

Para todo aquello que no venga reseñado en éstas o aquerlas regirá lo dispuesto en las correspondientes normas del PGM0.

**7 ORDENANZAS ESPECIFICAS****71 EDIFICACION RESIDENCIAL****7101 Parcela Mínima**

Tendrá como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de parcela y el resto de longitud mínima 15 m. Se estará a lo dispuesto en el artículo 140.3 de las NN.UU del PGM0 de Alicante.

**7102 Uso**

Residencial exclusivo.

Tipología de vivienda colectiva en bloque o unifamiliar agrupada. La planta baja podrá destinarse residencial, espacio libre o aparcamientos, no pudiéndose cerrar la fachada en este caso.

Se permite el uso de garaje aparcamiento colectivo en planta de sótano.

Deberá reservarse obligatoriamente una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Los espacios exteriores tendrán la consideración de jardín o juegos de niños, prohibiéndose expresamente el aparcamiento sobre ellos, autorizándose el vial de acceso al garaje o aparcamiento.

Se permiten los usos deportivos y esparcimientos sin edificación sobre rasante superior a 40 cm.

**7103 Edificabilidad**

Viene definida por un máximo de viviendas a edificar y m<sup>2</sup>. techo máximo a construir.

Los datos correspondientes por unidad son:

Denominación	Sup.Parcela m <sup>2</sup>	Nº de Viv.	Sup.Techo m <sup>2</sup>
R1	5.662	94	11.324
R2	5.411	90	10.822
R3	3.097	52	6.194
R4	4.743	79	9.486
R5	2.766	46	5.532
R6	2.766	46	5.532
R7	6.455	108	12.910

El correspondiente Proyecto de Compensación, fijará las parcelas resultantes y asignará a cada una de ellas el número de viviendas y superficie de techo edificable, máximos.

**7104 Ocupación**

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

La ocupación bajo rasante máxima será del 75%.

**7105 Altura**

La altura máxima será de 10 plantas sobre la rasante.

La altura mínima no se fija.

Se permiten las plantas de sótano.

La altura mínima de planta destinada a vivienda será de 2,50m.

Sobre la altura máxima se permite:

- Cubiertas inclinadas
- Castilletes de escaleras y ascensores, cuarto de maquinaria de correr ascensores.
- Elementos comunes de instalaciones excepto depósitos vistos.
- Antepechos de fábrica hasta una altura de 1,40 m.
- Chimeneas y conductos de ventilación.

**7106 Condiciones Estéticas**

Quedan expresamente prohibidas las tejas de hormigón, elementos metálicos de aluminio en color natural y cubiertas de chapa metálica en color natural.

Toda la zona exterior deberá quedar debidamente ajardinada.

**7107 Retranqueos**

El retranqueo para edificios de más de 3 plantas sobre rasante será de 8 m. a cada uno de las lindes.

En los casos en que se adopte una configuración lineal de bloque, se permitirá avanzar hasta 5 m. del lindero o vía pública en su fachada de menor longitud.

En los casos en que la edificación tenga como máximo 3 plantas sobre rasante, los retranquos a lindes serán de 5 m. como mínimo, en todos los casos.

Los retranqueos a las alineaciones de parcela con las viales D y F, serán en cualquier caso de 5,00 m. como mínimo.

La separación entre bloques en la misma parcela será de 10 m. como mínimo en cualquier caso.

Se permitirá sobre el retranqueo mínimo vuelos de alero hasta 50 cm., cercados de huecos y molduras hasta 10 cm. y rejas

Sobre la zona de retranqueos mínimos se permitirán:

Centros de transformación.

Las construcciones de uso deportivo no pudiendo sobrepasar los 40 cm de altura sobre la rasante.

Se permitirán pérgolas y belvederes no cubiertos en su totalidad y abiertos, en zonas de estancia o paso.

**7108 Alineación de Parcela**

Viene definida por la del P.P. Sobre ella obligatoriamente se levantará una obra de fábrica opaca hasta una altura entre 40 cm. y 100 cm. sobre la rasante, procurando una altura media de 70 cm.

Sobre esta altura y hasta un total entre 2,20 m y 1,60 m podrá completarse con un enrejado metálico, o bien dejarlo vacío.

Los huecos de paso en esta valla podrá jambearse con fábrica de obra, incluso enlazarse superiormente sobre dicho hueco.

El espesor de estas jambas no será superior a 60 cm. y la altura no excederá de 2,30 m.

En cualquier caso se preveerán los huecos para paso de vehículos que no podrán estar limitados superiormente.

## 72 ZONA II (T)

### 7201 Parcela Mínima

La superficie de la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>, y en ella podrá inscribirse un círculo de 10,00 m. de diámetro.

El frente mínimo de alineación a vía pública será de 7 m.  
Se permite la agrupación de parcelas .

### 7202 Uso

Comercial y terciario. Expresamente está excluido el residencial y el industrial salvo talleres de reparación.

En planta de sótano no se permitirá más que almacenes y aparcamientos.

### 7203 Edificabilidad

La derivada de las condiciones de ocupación, retranqueo altura máxima.

### 7204 Ocupación

El 75% desde la alineación de fachada sobre la alineación de rasante.

Bajo rasante podrá ser del 100% desde la alineación de prueba.

### 7205 Retranqueo

5,00 m. desde la alineación de parcela a vía pública.  
Deberán adosarse a otros linderos.

Sobre el retranqueo podrá colocarse cualquier tipo de instalación provisional y desmontable. Este retranqueo deberá elevarse sobre la rasante de acera, una altura de un peldaño.

### **7206 Alturas**

La altura máxima será de 2 plantas sobre rasante.

Se permite la construcción de una planta de sótano o dos en el supuesto de que una de ellas se destine a garaje.

La altura mínima para cada planta sobre rasante será de 3,50 m. y la máxima de 4,00 m.

Sobre la máxima altura:

Se obligan antepechos de fábrica de altura de 1,50 m.

Los elementos de las instalaciones deberán quedar ocultos.

No se permitirán tejados o aleros de teja.

No se permitirán castilletes de escaleras, resultando visitable ésta sólo para reparaciones.

### **7207 Condiciones Estéticas**

Anuncios:

Se situarán en el plano de fachada y a ser posible dentro de la altura máxima de antepecho.

Se prohíbe expresamente sobresalir de este plano.

El pavimento del retranqueo deberá ser homogéneo por tramo de manzana al menos.

### **7208 Alineaciones de Parcela**

La definida en el P.P.

Sobre la alineación no se permitirá ningún tipo de elemento de cierre o de separación en obra de fábrica, sobre el peldaño mencionado anteriormente.

## **73 ZONA III**

### **7301 Equipamientos**

Las condiciones de edificación para los equipamientos docentes y deportivos son libres.

Sobre el sistema de espacios libres podrá edificarse entre otros:

Edificaciones vinculadas a las infraestructuras.

Instalaciones provisionales de superficie inferior a 6 m<sup>2</sup>.

La edificación en el equipamiento social deberá guardar un retranqueo fijo de 5,00 m. a la alineación de parcela, adosándose al otro lindero, con una altura máxima de 2 plantas, siendo el resto de las condiciones de edificación libres. La zona ocupada por el retranqueo deberá ser de uso público, no pudiéndose realizar ninguna valla de separación con la vía pública.

Las condiciones de edificación del equipamiento comercial vendrán regulados por lo dicho para la zona II (T).

## 8 ORDENANZAS DE URBANIZACION

### 81 SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de las correspondientes licencias de edificación son los de pavimentación, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, recogida de basuras y plantación de arbolado.

Las características propias de éstos servicios vendrán recogidas en el correspondiente proyecto de urbanización.

### 82 PAVIMENTACION

La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con su función dentro de la red general.

Como mínimo se admitirá las que en la Norma 6.IC del M.O.P. de fecha 12 de Marzo de 1976, corresponden a una categoría de tráfico T-4, debiéndose mejorar éstas calidades mínimas en el sistema viario principal del sector.

En las superficies destinadas a aparcamientos se admitirá como mínimo una base granular con doble tratamiento superficial. Se hará mención expresa y justificada de los criterios que se han seguido en el proyecto de los elementos de drenaje y de su interconexión con el sistema general de saneamiento.

La pavimentación de las vías peatonales será a base de baldosa recibida sobre una base granular de espesor mínimo de 10 cm. y con encintado en todos los casos, debiéndose mejorar ésta calidad cuando se presenten pendientes mayores del 5%.

### 83 SECCIONES

Las determinadas en el plano correspondiente.  
Las aceras se situarán siempre con un cierto desnivel respecto a las calzadas.

La sección transversal de la calzada tendrá una pendiente mínima del 1%. Cuando la pendiente longitudinal sea inferior al 1,5% la transversal no será inferior al 3%.

### 84 ACCESOS A LAS PARCELAS

Los accesos a las parcelas vendrán localizados por la definitiva distribución de las mismas.

En todo los casos deberán cumplir las siguientes prescripciones:

Distancia mínima a vértice intersección	20,00 m
Radio mínimo	5,00 m
Radio máximo	10,00 m

Siempre que sea posible se realizará en zona libre de aparcamiento.

### 85 SANEAMIENTO

#### 8501 Determinación del caudal de fecales

El cálculo de las cantidades a evacuar será igual al de suministro de agua potable para usos domésticos con un caudal punta de tres veces el medio.

#### 8502 Determinación del caudal de pluviales

Para el cálculo de los caudales a desaguar se recurrirá a los métodos de correlación entre las precipitaciones y las escorrentías, aplicando preferentemente el método racional, considerando las aportaciones recogidas no sólo por el propio núcleo, sino incluso las exteriores al mismo provenientes de vaguadas naturales, la cuenca así obtenida será la correspondiente de cálculo.

Los periodos de retorno serán los considerados en las Ordenanzas del PGOU.

**8503 Recogida de las aguas de escorrentía**

El proyecto de urbanización asegurará y justificará la oportuna canalización de las aguas en las máximas avenidas extraordinarias, a fin de garantizar el buen régimen de corrientes y la seguridad de las personas e integridad de las propiedades.

La recogida de las aguas de escorrentía procedentes de las calzadas se podrá efectuar mediante cauces o cunetas de tipo reducido, conectadas a la red principal cada 60 m. como máximo.

**8504 Velocidad de circulación**

Las velocidades de circulación vendrán limitadas para impedir que se produzcan sedimentaciones y erosiones excesivas en los conductos.

Se consideran los siguientes valores extremos:

En cunetas: V mínima 0,25 m/sg.  
V máxima 4,00 m/sg.

En conductos: V mínima 0,60 m/sg.  
V máxima 4,00 m/sg.

**8505 Pendientes**

El campo de pendientes a emplear vendrá condicionado por el de velocidades, de manera que, cumpliéndose lo dispuesto en 8504, el movimiento de tierras sea mínimo.

En cunetas la pendiente mínima será del 0,50 %.

**8506 Secciones**

La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 m. de diámetro.

**8507 Refuerzos en la conducción**

Cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,00 m. de profundidad respecto a vías peatonales o de 2,00 m. respecto a vías rodadas, las canalizaciones se reforzarán con recubrimiento de hormigón de espesor mínimo sobre generatriz igual a 50 cm.

**8508 Acometidas**

En todos los casos se preveerán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la pavimentación de los viales.

**8509 Descargas Automáticas**

En todas las cabeceras de ramal, adosadas al primer pozo de registro, se conectarán cámaras de descarga automática.

**8510 Conducciones**

Todas las tuberías irán en zanja. la unión entre tubos se hará de forma estanca mediante juntas de gomas.

**8511 Pozos de registro**

Se colocarán pozos de registro en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, sección y disección.

Distancia teórica entre pozos 50 m.

**8512 Pozos de resalto**

En cambios de cotas mayores de 80 cm. se colocarán pozos de resalto.

**8513 Cunetas**

Las cunetas serán del tipo reducido, proferentemente TER o PER con revestimiento de hormigón.

Si discurrieran al lado de aceras deberán disponer de rejilla longitudinal en su parte superior.

**86 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE****8601 Caudales Base**

El caudal base para calcular las secciones de los elementos de la red, función del servicio de cada elemento en base a su localización en el esquema de distribución general, de la zonificación, usos, alturas y densidades propuestas en el presente Plan Parcial y de la definitiva distribución de las parcelas, vendrá dado por la siguiente tabla de dotaciones:

Viviendas	1,00 m <sup>3</sup> /vivienda,dia
Comercios	10,00 m <sup>3</sup> /1000 m <sup>2</sup> ,dia
Colegios	19,00 m <sup>3</sup> /100 plazas,dia
Riegos	4,00 m <sup>3</sup> /1.000 m <sup>2</sup> ,dia.
Alcantarillado	5,00 m <sup>3</sup> /cámara,dia

En todos los casos se repartirá el caudal base en diez horas, para garantizar puntas.

#### 8602 Diámetros mínimos

Se considerarán los siguientes en función del tipo de conducción:

<u>Tipo</u>	<u>Diámetro en mm.</u>
Arteria	175
Distribuidor	100
Ramales	60

#### 8603 Presión mínima

Se determina en función del número de plantas máximo permitido y de la distancia prevista de separación entre toma en la red y la acometida interior del edificio, de forma que se garantice el abastecimiento en todos los casos, con una presión mínima de 5 m.c.a.

Cuando la red general de distribución no garantice las presiones mínimas antes consideradas se instalarán grupos hidroneumáticos de presión.

#### 8604 Presión máxima

La presión normalizada de las tuberías de alimentación de la red será igual o mayor al doble de su máxima presión de trabajo obtenida, teniendo en cuenta las posibles sobrepresiones que las puedan afectar.

La presión máxima en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 90 m.c.a.

**8605 Sectores de la red**

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de manera que cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio. Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería no implique el cierre de las llaves en conducciones de diámetro superior y además cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad.

**8606 Bocas de Incendio**

Serán subterráneas alojadas en arqueta y permitirán el acoplamiento directo de mangueras de bomberos.

Su separación máxima en zonas edificables será de 200 m. situándose en intersecciones de calles y lugares accesibles al equipo de bomberos.

**8607 Bocas de riego**

Serán blindadas con tapa enrasada en el pavimento cuando se situen en el interior de las sendas o aceras. Su número será el suficiente para garantizar el servicio de limpieza de la red viaria y peatonal así como el riego de zonas ajardinadas y el abastecimiento de las fuentes públicas que se prevean.

**8608 Acometidas**

Se preverán puntos de toma mediante arquetas de acometida para todas las parcelas, anticipando su ejecución a la del pavimento de viales.

**8609 Arterias**

En general no se conectarán a ellas ramales de acometida.

**8610 Ramales**

Abastecerán a un máximo de 100 viviendas y no servirán a más de dos arquetas de acometida.

**8611 Conducciones**

Se situarán, siempre que sea posible, bajo las aceras siguiendo el trazado de las mismas.

**8612 Desagues**

Estarán conectados a la red de saneamiento.

En la conducción de desagüe se colocará una válvula de retención para evitar succiones.

**8613 Depósitos**

No se permitirán depósitos individuales de agua que no estén anexos a la edificación.

**87 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA****8701 Dotaciones**

La dotación mínima por vivienda será la que corresponda en las Instrucciones MI/BT del Ministerio de Industria (B.O.E. 27, 28, 29-XIII-73) a "electrificación media" tal y como allí se entiende.

Para otros usos se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

**8702 Redes Eléctricas**

En todos los casos serán subterráneas, discurriendo por y zonas públicas siempre que sea posible. Excepto e no se admitirá en ningún caso su instalación en calzadas.

**8703 Centros de Transformación**

En todos los casos deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la definitiva elección de su emplazamiento.

**88 ALUMBRADO PUBLICO****8801 Disposición en planta**

Podrá considerarse en tramos rectos cualquier disposición en planta de los puntos de luz sancionada por la práctica.

En tramos curvos se evitará la distribución a tresbolillo.

En las intersecciones de cualquier tipo, ya sean de tráfico rodado como peatonal, la disposición de los puntos de luz será la indicada en los planos.

#### **8802 Disposición en alzado**

La altura de los puntos de luz se ajustará a las circunstancias de la vegetación existente en los márgenes de los viales a iluminar, de forma que ésta no se vea en caso disminuida.

#### **8803 Disposición en vías en pendiente**

Cuando se realice la iluminación de una vía con pendiente se inclinarán las iluminarias de forma que su eje de simetría sea perpendicular al eje de la calzada.

#### **8804 Niveles lumínicos**

Se consideran los siguientes niveles y factores lumínicos mínimos sobre calzadas.

	ILUM. MEDIA	FACTOR UNIFOR.
Vías colectoras	15 lux	0,25
Resto viario	5 lux	0,15

En las intersecciones la iluminación será igual o superior a la mayor de las iluminaciones de las vías que concurran a él.

#### **8805 Conducciones de energía**

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo referente a suministro de energía eléctrica de las presentes ordenanzas.

#### **8806 Puntos de luz**

Los puntos de luz irán sobre báculos separados como mínimo 0,50 m. de la calzada, en sendas y calles peatonales irán sobre postes que se dispondrán en los límites de las mismas.

**8807 Parques y Jardines**

El proyecto de urbanización que desarrolle las presentes ordenanzas, justificará y desarrollará los criterios elegidos en la iluminación de parques y jardines, calles peatonales, etc, en base a la delimitación de las zonas de interés, fondo y tránsito que se consideren oportunas para asegurar la creación de un ambiente agradable y una cómoda circulación peatonal.

**Alicante, Febrero de 1.989**

**Equipo Redactor:**

**FRANCISCO RAMON-BORJA BADIAS**

**VICENTE BOLUFER PASCUAL**



**ARQUITECTOS**